

Årsredovisning

för

Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4

559331-7182

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-28.

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:

Jan Fredegård, Styrelseledamot

2026-01-28

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4 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

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. Fastighets AB Senator (556363-4053) förvärvade med tillträde 19 november 2021 samtliga aktier i bolaget som samtidigt nämnändrades till Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4. Bolaget äger ett bostadshus vilket är byggt år 1945 på friköpt tomt, Stockholm Mosaiken 4. Innehållande 42 st bostadslägenheter samt lokaler och P-platser.

Fortlöpande underhållsåtgärder-uppgraderingar har ägt rum utav lägenhetsbeståndet och allmänna utrymmen under året. Bolaget har fokus på hållbarhetsarbete med fortlöpande "energieffektiviseringar".

Fastighetens taxeringsvärde för år 2025 uppgår till 45 280 000

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, höga inflationssiffror. Dock så har "marknadsröntorna" börjat sjunka något. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver. Omsättningsminskningen beror på omflyttningar som har resulterat i tillfälliga vakanser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 658	2 409	3 085	2 763
Resultat efter finansiella poster	717	704	1 274	1 446
Balansomslutning	50 416	43 281	43 409	9 332
Soliditet (%)	6,1	6,3	5,4	14,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	788 390	364 919	2 153 309
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		364 919	-364 919	0
Årets resultat			234 787	234 787
Belopp vid årets utgång	1 000 000	1 153 309	234 787	2 388 096

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

1 153 309

årets vinst

234 787

1 388 096

disponeras så att

i ny räkning överföres

1 388 096

1 388 096

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	1 658 398	2 408 318
Övriga rörelseintäkter		501 301	600
		2 159 699	2 408 918
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-811 454	-1 091 471
Övriga externa kostnader	4	-138 525	-103 219
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-202 387	-202 411
		-1 152 366	-1 397 101
Rörelseresultat	5	1 007 333	1 011 817
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 183 559	2 031 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 474 271	-2 339 047
		-290 712	-307 813
Resultat efter finansiella poster		716 621	704 004
Bokslutsdispositioner	6	-415 000	-237 000
Resultat före skatt		301 621	467 004
Skatt på årets resultat	7	-66 834	-102 085
Årets resultat		234 787	364 919

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 159 375	8 361 762
		8 159 375	8 361 762
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	40 000 000	32 871 852
Uppskjuten skattefordran	10	65 153	43 436
		40 065 153	32 915 288
Summa anläggningstillgångar		48 224 528	41 277 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 013	23 127
Fordringar hos koncernföretag		0	1 780 336
Övriga fordringar		905	9 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 524	15 935
		21 442	1 828 482
<i>Kassa och bank</i>		2 170 012	175 126
Summa omsättningstillgångar		2 191 454	2 003 608
SUMMA TILLGÅNGAR		50 415 982	43 280 658

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 153 309	788 390
Årets resultat		234 787	364 919
		1 388 096	1 153 309
Summa eget kapital		2 388 096	2 153 309
Obeskattade reserver	12	840 000	700 000
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		39 200 000	0
Skulder till koncernföretag		7 128 148	0
Summa långfristiga skulder		46 328 148	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	39 200 000
Leverantörsskulder		60 006	144 330
Skulder till koncernföretag		275 000	237 000
Aktuella skatteskulder		110 924	223 529
Övriga skulder		178 793	255 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	235 015	366 897
Summa kortfristiga skulder		859 738	40 427 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 415 982	43 280 658

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	4,17%
-----------	-------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter 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. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dottebolag till Fastighets AB Senator, org.nr. 556363-4053 med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av moderbolaget.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	1 667 999	2 408 319
Övriga rörelseintäkter	60	600
	1 668 059	2 408 919

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Allians Revision & Redovisning		
Revisionsuppdrag	20 000	12 500
	20 000	12 500

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfonder	-140 000	0
Lämnade koncernbidrag	-275 000	-237 000
	-415 000	-237 000

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-88 551	-123 808
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	21 717	21 723
Totalt redovisad skatt	-66 834	-102 085

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		301 621		467 004
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-62 134	20,60	-96 203
Ej avdragsgilla kostnader		-1 548		-2 271
Ej skattepliktiga intäkter		-326		165
Övrigt		-2 826		-3 776
Redovisad effektiv skatt	22,16	-66 834	21,86	-102 085

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 824 392	8 824 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 824 392	8 824 392
Ingående avskrivningar	-462 628	-260 218
Årets avskrivningar	-202 387	-202 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-665 015	-462 629
Utgående redovisat värde	8 159 377	8 361 763
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	8 159 377	8 361 762

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 871 852	32 871 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 871 852	32 871 852
Utgående redovisat värde	32 871 852	32 871 852

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	65 153	43 436
Belopp vid årets utgång	65 153	43 436

Not 11 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500	100
	500	

Not 12 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond 2021	40 000	40 000
Periodiseringsfond 2022	360 000	360 000
Periodiseringsfond 2023	300 000	300 000
Periodiseringsfond 2025	140 000	0
	840 000	700 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2 826	3 778

Not 13 Långfristiga skulder

Föregående års redovisades bolagets låneskulder till kreditinstitut såsom kortfristiga då dessa lån förfäll till betalning under föregående år. Dessa lån har nu förlängts och förfaller till betalning senare än 1 år.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller 1-5 år	39 200 000	
Skulder som förfaller senare än 5 år	7 128 148	
	46 328 148	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 587	7 775
Övriga upplupna kostnader	139 913	126 757
	149 500	134 532

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-01-22

Stockholm

Jan Fredegård
Jan Fredegård
Verkställande direktör
2026-01-27

Johan Fredegård
Johan Fredegård
2026-01-27

Martin Fredegård
Martin Fredegård
2026-01-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-01-28

Ulf Strauss
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4

Org.nr 559331-7182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4s finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Sthlm Mosaiken 4 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sthlm Mosaiken 4 enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2026-01-28

Ulf Strauss

Joakim Åhsberg

Ulf Strauss

Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg

Auktoriserad revisor