

**Årsredovisning**  
för  
**Sadelmakaren 17 Fastighets AB**  
559315-6317

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-02.  
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:**

Anders Gidefjord, Styrelseledamot  
2026-03-03

Styrelsen för Sadelmakaren 17 Fastighets 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*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Varberg Sadelmakaren 17.

Bolaget ägs till 100 % av Andersson & Stenfastigheter AB (559314-8819).

Moderbolaget har ställt ut en kapitaltäckningsgaranti som gäller till och med 2027-12-31. Moderbolaget förbinder sig härmed att på anmodan från bolaget svara för att det egna kapitalet i bolaget, beräknat enligt 25 kap. 14 § aktiebolagslagen, uppgår till minst det registrerade aktiekapitalet.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 775         | 728         | 709         | 696         |
| Resultat efter finansiella poster | -143        | -261        | -165        | -5          |
| Soliditet (%)                     | 1,7         | 1,0         | 3,0         | 2,9         |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 338 784                        | -261 192                  | <b>127 592</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -261 192                       | 261 192                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 85 853                    | <b>85 853</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>77 592</b>                  | <b>85 853</b>             | <b>213 445</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                            | 77 592         |
| årets vinst                                 | 85 853         |
|   | <b>163 445</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 163 445        |
|   | <b>163 445</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Hysesintäkter  |     | 775 246                   | 728 155                   |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 1 318                     | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>776 564</b>            | <b>728 155</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                  |     | -373 722                  | -310 511                  |
| Övriga externa kostnader                             |     | -61 767                   | -50 576                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -85 829                   | -85 829                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-521 318</b>           | <b>-446 916</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>255 246</b>            | <b>281 239</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 15                        | 5                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 2   | -398 410                  | -542 322                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-398 395</b>           | <b>-542 317</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-143 149</b>           | <b>-261 078</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |     |                           |                           |
| Erhållna koncernbidrag                               |     | 229 000                   | 0                         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |     | <b>229 000</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>85 851</b>             | <b>-261 078</b>           |
| <b>Skatter</b>                                       |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                              |     | 2                         | -114                      |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>85 853</b>             | <b>-261 192</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 3          | 12 435 179        | 12 521 008        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>12 435 179</b> | <b>12 521 008</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>12 435 179</b> | <b>12 521 008</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 1 352             | 1 337             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 352</b>      | <b>1 337</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |            | 137 252           | 79 785            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>137 252</b>    | <b>79 785</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>138 604</b>    | <b>81 122</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>12 573 783</b> | <b>12 602 130</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>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 77 592            | 338 784           |
| Årets resultat                               |            | 85 853            | -261 192          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>163 445</b>    | <b>77 592</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>213 445</b>    | <b>127 592</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4, 5       | 8 649 875         | 0                 |
| Skulder till koncernföretag                  | 4          | 3 446 064         | 3 466 849         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>12 095 939</b> | <b>3 466 849</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 136 000           | 8 921 875         |
| Leverantörsskulder                           |            | 13 394            | 7 093             |
| Skatteskulder                                |            | 26 947            | 13 157            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 88 058            | 65 564            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>264 399</b>    | <b>9 007 689</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>12 573 783</b> | <b>12 602 130</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:

Byggnader 100 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2025            | 2024            |
|--|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag | -108 215        | -101 197        |
| Övriga räntekostnader                                | -290 195        | -441 125        |
|  | <b>-398 410</b> | <b>-542 322</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 810 240        | 12 810 240        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 810 240</b> | <b>12 810 240</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -289 232          | -203 403          |
| Årets avskrivningar                             | -85 829           | -85 829           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-375 061</b>   | <b>-289 232</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 435 179</b> | <b>12 521 008</b> |

### Not 4 Långfristiga skulder

Inga skulder till kreditinstitut förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. För skulder till koncernföretag finns inga fastställda amorteringsplaner.

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 786 tkr (8 922 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 649 875        | 0                |
|                                    | <b>8 649 875</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 136 000          | 8 921 875        |
|                                    | <b>136 000</b>   | <b>8 921 875</b> |

### Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 750 000        | 9 750 000        |
|                      | <b>9 750 000</b> | <b>9 750 000</b> |

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För räkenskapsåret 2026 kommer byte ske från K2-regelverket (BFNAR 2016:10) till K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Detta kommer bland annat innebära att fastigheter delas in i komponenter, vilket påverkar avskrivningsbeloppen för 2026 och framåt.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02

Göteborg

*Anders Gidefjord*  
Anders Gidefjord  
Ordförande  
2026-03-02

*Magnus Andersson*  
Magnus Andersson  
2026-03-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Bengt Kron*  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sadelmakaren 17 Fastighets AB, org.nr 559315-6317

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sadelmakaren 17 Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sadelmakaren 17 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för Sadelmakaren 17 Fastighets AB.

### 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 Sadelmakaren 17 Fastighets 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 förvaltning för Sadelmakaren 17 Fastighets AB för år 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sadelmakaren 17 Fastighets 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.

### **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 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.

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

Göteborg den 2 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor