

# Årsredovisning

## Stockholm Elef. 17 AB

Organisationsnummer: 556316-6718  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-05-22.  
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

Thomas Hasselblad  
Styrelseledamot  
2025-06-03

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheten Stockholm Elefanten 17. Bolagets förvaltning och administration ombesörjs av DEAS Asset Management Sweden AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	34 718	33 672	29 496	25 457
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13 891	12 683	8 014	9 412
Soliditet (%)	14,7	15,4	11,0	12,6

### 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.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>21 619 127</b>	<b>9 813 581</b>	<b>31 552 708</b>
Balanseras i ny räkning			9 813 581	-9 813 581	0
Årets resultat				-418 025	-418 025
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>31 432 708</b>	<b>-418 025</b>	<b>31 134 683</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	31 432 708
Årets resultat	-418 025
<b>Medel att disponera</b>	<b>31 014 683</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	31 014 683
<b>Summa</b>	<b>31 014 683</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		34 718 451	33 671 812
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>34 718 451</b>	<b>33 671 812</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-9 285 319	-8 825 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 909 800	-1 892 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 195 119</b>	<b>-10 717 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 523 332</b>	<b>22 954 014</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 681	17 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-9 633 621	-10 287 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 631 940</b>	<b>-10 270 712</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 891 392</b>	<b>12 683 302</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-13 301 678	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-13 301 678</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>589 714</b>	<b>12 683 302</b>
Skatt på årets resultat		-1 007 739	-2 849 161
Övriga skattekostnader		0	-20 560
<b>Årets resultat</b>	5	<b>-418 025</b>	<b>9 813 581</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	176 413 972	178 281 820
Inventarier, verktyg och installationer	7	157 296	199 248
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	22 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 571 268</b>	<b>178 503 118</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>176 571 268</b>	<b>178 503 118</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		815 801	20 410
Fordringar hos koncernföretag		31 163 285	23 019 773
Övriga fordringar		1 656 621	2 458 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 558 217	579 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 193 924</b>	<b>26 078 231</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 193 924</b>	<b>26 078 231</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>211 765 192</b>	<b>204 581 349</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 432 708	21 619 127
Årets resultat		-418 025	9 813 581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>31 014 683</b>	<b>31 432 708</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 134 683</b>	<b>31 552 708</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till koncernföretag		159 225 068	159 225 068
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>159 225 068</b>	<b>159 225 068</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		13 301 678	0
Skatteskulder		852 832	4 560 840
Övriga skulder		1 669 857	2 513 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 581 074	6 729 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 405 441</b>	<b>13 803 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 765 192</b>	<b>204 581 349</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Likvida medel

Bolaget ingår i Nordea Liv Fastighet Holding AB sk cashpool, innebärande att den del av bolagets banktillgodohavanden som ingår i cashpool omvandlas till ett koncerninternt mellanhavande med Nordea Liv Fastighet Holding AB. Mellanhavandet redovisas som en kortfristig fordran i balansräkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5 år
Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

I övrigt inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Stockholm Elef.17 AB är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet III AB, org.nr. 559347-6285, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet Holding AB, org.nr. 556972-6804, med säte i Stockholm.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-9 606 446	-8 244 674

### Not 5. Övriga upplysningar till resultaträkningen

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 6. Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	218 572 269	218 572 269
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>218 572 269</b>	<b>218 572 269</b>
Ingående avskrivningar	-40 290 449	-38 422 601
Årets avskrivningar	-1 867 848	-1 867 848
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-42 158 297</b>	<b>-40 290 449</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>176 413 972</b>	<b>178 281 820</b>

Bokfört värde på byggnader avser 132 413 972 kr och bokfört värde på mark avser 44 000 000 kr.

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	633 512	423 776
Inköp	0	209 736
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>633 512</b>	<b>633 512</b>
Ingående avskrivningar	-434 264	-409 956
Årets avskrivningar	-41 952	-24 308
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-476 216</b>	<b>-434 264</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>157 296</b>	<b>199 248</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 050	0
Nedlagda utgifter	0	22 050
Omklassificeringar	-22 050	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>22 050</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>22 050</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	159 225 068	159 225 068

*Ninni Franceschi*  
Ninni Franceschi  
Styrelseordförande  
2025-05-16

*Thomas Hasselblad*  
Thomas Hasselblad  
2025-05-14

*Mia Henriksson*  
Mia Henriksson  
2025-05-14

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Emma Hjorth*  
Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stockholm Elef 17 AB, org.nr 556316-6718

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholm Elef 17 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stockholm Elef 17 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 för Stockholm Elef 17 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 Stockholm Elef 17 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 Stockholm Elef 17 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stockholm Elef 17 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 21 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor