

Årsredovisning

för

Fastighets AB Erik Dahl

556232-0308

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.

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:

Johan Dahl
2026-05-07

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Erik Dahl 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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har betydande investeringar skett för ett nytt ventilationssystem i fastigheten Självporträttet. Arbetena kommer att slutföras under 2026.

Från och med 2025 är årsredovisningen upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 263	14 352	13 568	13 027	12 410
Resultat efter finansiella poster	3 339	-426	-644	-564	28
Soliditet (%)	47,6	53,7	55,3	57,6	58,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	900 000	45 552 578	17 086 355	-425 894	63 113 039
Disp enligt beslut av årsstämman			-425 894	425 894	0
Utdelning			-617 000		-617 000
Avskrivning av uppskrivning		-1 790 390			-1 790 390
Årets resultat				-4 442 980	-4 442 980
Belopp vid årets utgång	900 000	43 762 188	16 043 461	-4 442 980	56 262 669

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

Balanserat resultat	16 043 460
Årets resultat	-4 442 980
	11 600 480
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas (643 kronor per aktie)	643 000
I ny räkning överföres	10 957 480
	11 600 480

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		15 262 912	14 351 551
Övriga rörelseintäkter		130 453	65 416
		15 393 365	14 416 967
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-7 300 382	-10 247 454
Övriga externa kostnader		-1 065 238	-653 360
Personalkostnader	2	-1 576 437	-1 410 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 449	-712 883
		-10 454 506	-13 024 653
Rörelseresultat		4 938 859	1 392 314
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 777	5 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 604 418	-1 824 046
		-1 599 641	-1 818 208
Resultat efter finansiella poster		3 339 218	-425 894
Resultat före skatt		3 339 218	-425 894
Skatt på årets resultat	3	-7 782 198	0
Årets resultat		-4 442 980	-425 894

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	114 083 684	115 252 122
Inventarier, verktyg och installationer	5	422 589	603 999
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 442 048	0
		116 948 321	115 856 121
Summa anläggningstillgångar		116 948 321	115 856 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 191	129 401
Aktuella skattefordringar		348 898	0
Övriga fordringar		143 119	265 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325 076	261 295
		821 284	656 065
<i>Kassa och bank</i>		392 120	1 100 159
Summa omsättningstillgångar		1 213 404	1 756 224
SUMMA TILLGÅNGAR		118 161 725	117 612 345

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		900 000	900 000
Uppskrivningsfond		43 762 188	45 552 578
		44 662 188	46 452 578
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 043 460	17 086 355
Årets resultat		-4 442 980	-425 894
		11 600 480	16 660 461
Summa eget kapital		56 262 668	63 113 039
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	3	7 782 198	0
Summa avsättningar		7 782 198	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	1 500 000	12 969 884
Summa långfristiga skulder		1 500 000	12 969 884
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	49 848 166	37 875 331
Leverantörsskulder		323 931	1 830 572
Övriga skulder		440 442	181 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 004 320	1 642 413
Summa kortfristiga skulder		52 616 859	41 529 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 161 725	117 612 345

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande poster i ingångsbalansräkningen inte räknats om:

- Byggnader och mark
- Uppskjuten skatteskuld

Vid övergången har inte heller flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen omräknats.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Byggnader har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Uppskjuten skatt som beror på temporära skillnader som uppstår mellan bokförd respektive skattemässiga värden på tillgångar och skulder redovisas som uppskjuten skatteskulded/skattefordran i balansräkningen. Temporära skillnader i uppskjuten skatt redovisas som skatt på årets resultat i resultaträkningen.

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:

Stomme och grund	120 år
Stommekomplettering/innerväggar	100 år
Värme och sanitet	50 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

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 lagstadgats. 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.

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	2	2

Not 3 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt som är direkt hämförlig till 2025 uppgår till -332 111 kronor och är det belopp som skulle ha redovisats i resultaträkning som "Skatt på årets resultat" i det fall omräkning av 2024 balans och resultaträkning hade skett.

	2025	2024
Belopp vid årets ingång, uppskrivna byggnader	-13 661 035	
Belopp vid årets ingång, skattemässigt underskott	6 210 948	
Årets avskrivningar på uppskrivningar	368 820	
Årets förändring av skattemässigt underskott	-659 641	
Årets skillnad mellan skattemässiga och plansmässiga	-41 290	
Belopp vid årets utgång	-7 782 198	

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 574 380	28 574 380
Årets aktiveringar	952 991	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 527 371	28 574 380
Ingående avskrivningar	-14 182 530	-13 651 057
Årets avskrivningar	-331 039	-531 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 513 569	-14 182 530
Ingående uppskrivningar	100 860 272	102 647 720
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 790 390	-1 787 448
Utgående ackumulerade uppskrivningar	99 069 882	100 860 272
Utgående redovisat värde	114 083 684	115 252 122

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	907 051	907 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	907 051	907 051
Ingående avskrivningar	-303 052	-121 642
Årets avskrivningar	-181 410	-181 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-484 462	-303 052
Utgående redovisat värde	422 589	603 999

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	2 442 048	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 442 048	
Utgående redovisat värde	2 442 048	

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 51 348 166 kronor (50 845 215 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 500 000	12 969 884
	1 500 000	12 969 884

Skulder som betalas senare än fem år från balansdagen uppgår till 1 500 000.

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 848 166	37 875 331
	49 848 166	37 875 331

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	53 696 000	53 696 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	412 110	583 042
	54 108 110	54 279 042

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Johan Dahl
Johan Dahl
Verkställande direktör
2026-04-21

Gunela Sjöberg Dahl
Gunela Sjöberg Dahl
2026-04-21

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Lennart Röcklinger
Lennart Röcklinger
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Erik Dahl
Org.nr 556232-0308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Erik Dahl för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Erik Dahls finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Standards 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 Fastighets AB Erik Dahl 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Erik Dahl för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Erik Dahl 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 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

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 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.

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 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens

webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Bromma 2026-04-28

Lennart Röcklinger

Lennart Röcklinger
Auktoriserad revisor