

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Ängsholmsgränd 5
(556642-4288) avger härmed följande årsredovisning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB, 556626-1912, som i sin tur är helägt dotterbolag till koncernens moderbolag Einar Mattsson AB, 556626-1920. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i såväl Einar Mattsson Fastighets AB som Einar Mattsson AB.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ägare till tomträtterna Bodholmen 1, Rönnholmen 1 och Ängsholmen 1 i Stockholms kommun. Fastigheterna innehåller i huvudsak bostäder men också lokalobjekt för uthyrning. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK) och belopp redovisas i kkr om inget annat anges. Delposterna är korrekt avrundade var för sig, varför summan av delposterna inte alltid överensstämmer med den avrundade summan.

Framtida utveckling

Inga genomgripande renoveringar med åtföljande stora kostnadsbelastningar utöver normal underhållsplan väntas för de närmaste åren. Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så under det närmaste året.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

stälts på årsstämma den 2 / 6 / 2025.

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

 2 / 6 / 2025

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat

98 401 710

Årets resultat

-13 003 448

85 398 261

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning

85 398 261

85 398 261

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

2025060408938

Resultaträkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		31 427	29 678
Övriga rörelseintäkter		-	134
Fastighetskostnader		-11 474	-10 570
Driftöverskott		19 953	19 242
Avskrivningar		-13 334	-13 462
Bruttoresultat	2	6 619	5 780
Central administration och marknadsföring		-100	-222
Rörelseresultat	3	6 519	5 558
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 340	2 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-7 582	-7 086
Resultat efter finansiella poster		1 277	767
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-16 415	-21 023
Resultat före skatt		-15 138	-20 256
Skatt	6	2 135	3 526
Årets resultat		-13 003	-16 729

202506040939

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	287 705	297 248
		<u>287 705</u>	<u>297 248</u>
Summa anläggningstillgångar		287 705	297 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		20	8
Fordringar hos koncernföretag		5 129	1
Aktuell skattefordran		744	142
Övriga fordringar		9 721	10 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		576	438
		<u>16 189</u>	<u>10 778</u>
Summa omsättningstillgångar		16 189	10 778
SUMMA TILLGÅNGAR		303 894	308 025

2025060408940

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		98 402	102 128
Årets resultat		-13 003	-16 729
		<u>85 398</u>	<u>85 398</u>
Summa eget kapital		85 518	85 518
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	51 514	53 648
		<u>51 514</u>	<u>53 648</u>
Summa avsättningar		51 514	53 648
Långfristiga skulder			
Depositioner		-	0
Skulder till kreditinstitut	10	143 702	-
		<u>143 702</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		143 702	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	-	143 887
Leverantörsskulder		1 574	1 279
Skulder till koncernföretag		17 278	19 075
Övriga kortfristiga skulder		129	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 179	4 512
		<u>23 160</u>	<u>168 858</u>
Summa kortfristiga skulder		23 160	168 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 894	308 025

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i tkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
2023-01-01	100	20	95 341	-9 943	85 518
Balanseras i ny räkning			-9 943	9 943	0
Aktieägartillskott			16 729		16 729
Årets resultat				-16 729	-16 729
2023-12-31	100	20	102 128	-16 729	85 518
Balanseras i ny räkning			-16 729	16 729	0
Aktieägartillskott			13 003		13 003
Årets resultat				-13 003	-13 003
2024-12-31	100	20	98 402	-13 003	85 518
			2024-12 31		2023-12 31
Ovillkorat aktieägartillskott			49 475		36 472

2025060408942

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästpassning lokaler	10 år
Övrigt	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarier	5 år

Maskiner och inventarier

5 år

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 1
Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2
Specifikation av bruttoreultat

	2024	2023
Hysesintäkter	31 427	29 678
Övriga rörelseintäkter	-	134
Driftkostnader	-8 346	-7 744
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-1 818	-1 602
Fastighetsskatt	-375	-375
Tomträttsavgäld	-864	-864
Kundförluster	-71	14
Driftöverskott	19 953	19 242
Avskrivning	-13 334	-13 462
Bruttoreultat enligt resultaträkningen	6 619	5 780
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>	<i>3 977</i>	<i>5 169</i>

Not 3
Leasingavtal - leasgivare

	2024	2023
Operationell leasing		
Leasingavtal där företaget är leasgivare avseende hyra av lokaler och bostäder.		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.		
Lokaler		
Inom 1 år	3 286	371
Senare än 1 år men inom 5 år	78	2 981
Senare än 5 år	14	14
	<u>3 378</u>	<u>3 365</u>
Bostäder	26 400	25 140
Garage och parkeringsplatser	1 403	1 393

Not 4
Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Koncerninterna ränteintäkter	2 136	2 109
Övriga finansiella intäkter	203	186
	<u>2 340</u>	<u>2 295</u>

Not 5
Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Koncerninterna räntekostnader	-561	-558
Övriga finansiella kostnader	-7 020	-6 528
	<u>-7 582</u>	<u>-7 086</u>

2025-06-09 09:50:17

Not 6			
Skatt på årets resultat		2024	2023
Uppskjuten skatt temporära skillnader		2 135	3 526
		<u>2 135</u>	<u>3 526</u>

Not 7			
Förvaltningsfastigheter		2024	2023

Byggnader			
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		378 905	382 637
Nyanskaffning		3 791	-3 732
Vid årets slut		<u>382 696</u>	<u>378 905</u>

<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>			
Vid årets början		-81 851	-68 390
Årets avskrivning enligt plan		-13 324	-13 461
Vid årets slut		<u>-95 175</u>	<u>-81 851</u>

Planenligt restvärde		287 521	297 054
-----------------------------	--	----------------	----------------

Markanläggning			
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		195	-
Årets förändring		-	195
Vid årets slut		<u>195</u>	<u>195</u>

<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>			
Vid årets början		-2	-
Årets avskrivning enligt plan		-10	-2
Vid årets slut		<u>-11</u>	<u>-2</u>

Planenligt restvärde		184	194
-----------------------------	--	------------	------------

Summa förvaltningsfastigheter		287 705	297 248
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Taxeringsvärden			
Byggnader		309 000	309 000
Mark med tomträtt		78 476	78 476
		<u>387 476</u>	<u>387 476</u>

Not 8			
Antal aktier och kvotvärde		2024	2023

Antal aktier		1 000	1 000
Kvotvärde i kronor		100	100

Not 9			
Avsättning skatter		2024	2023

Uppskjuten skatt		51 514	53 648
		<u>51 514</u>	<u>53 648</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar högre än de redovisningsmässiga.

Not 10

Skulder till kreditinstitut	2024	2023
Förfaller till betalning inom 12 månader	-	143 893
Förfaller till betalning inom 5 år	143 893	-
	<u>143 893</u>	<u>143 893</u>
Uppläggningsavgift	-191	-7
Totalt	143 702	143 887

Not 11

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar för lån	143 893	143 893

2025060408946

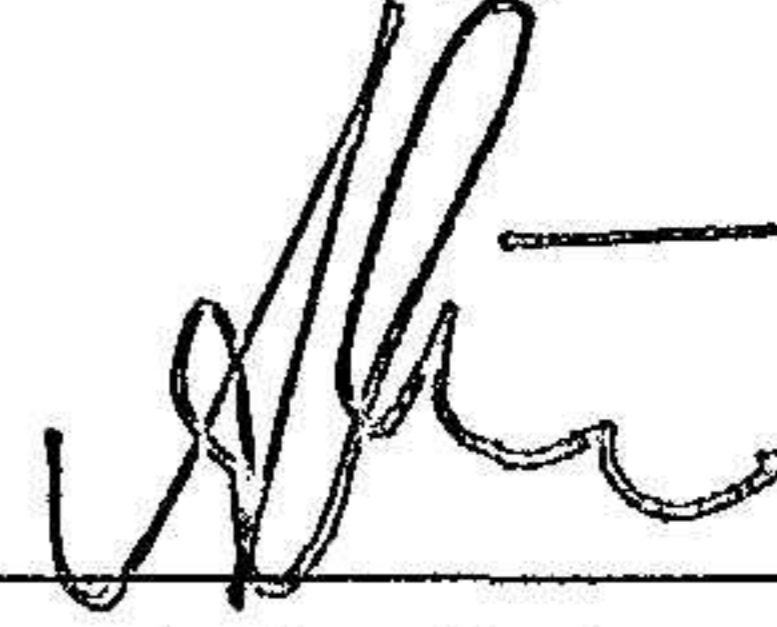
2025060408917

Stockholm 2025 - 05-21



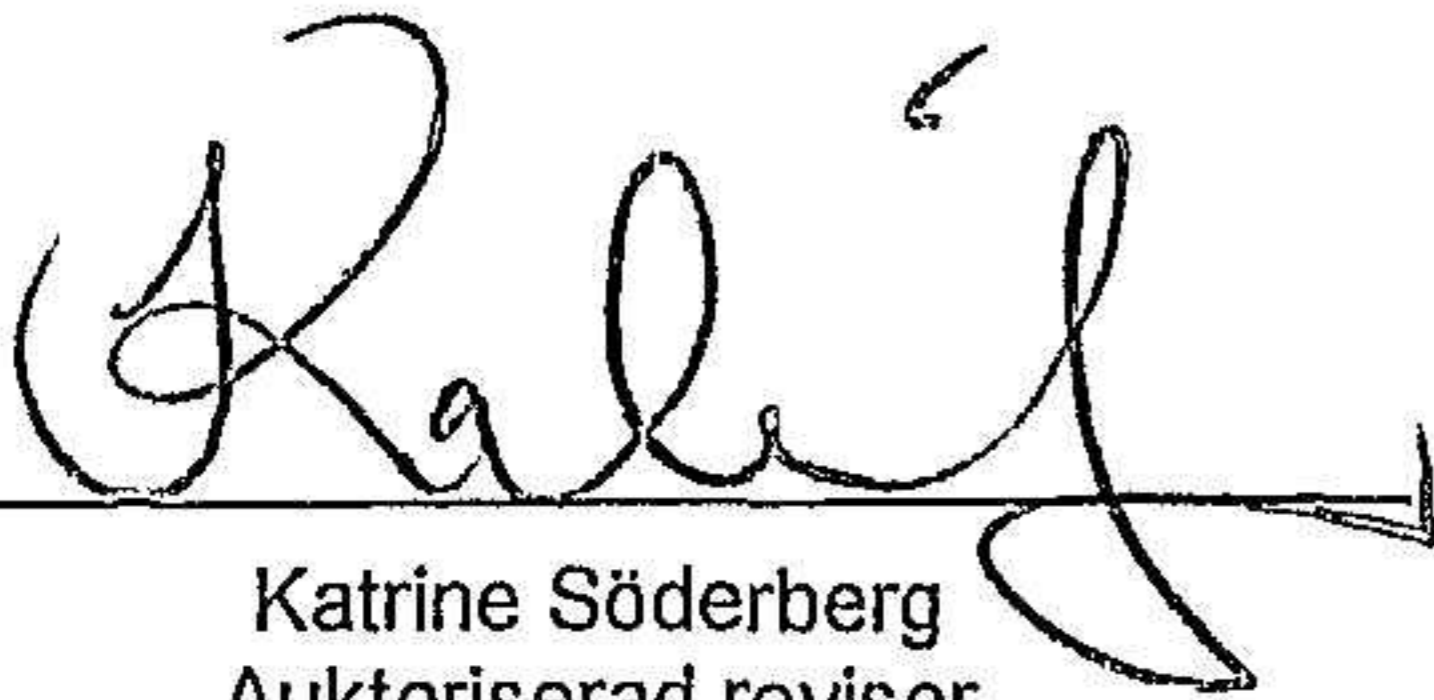
Stefan Ränk
Ordförande

Stockholm 2025 - 05-21



Anders Ränk
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05-23



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Ängsholmsgränd 5, org.nr 556642-4288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Ängsholmsgränd 5 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Ängsholmsgränd 5s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ängsholmsgränd 5 enligt god revisorsred 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 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. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Ängsholmsgränd 5 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Ängsholmsgränd 5 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 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

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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 maj 2025

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor