

ÅRSREDOVISNING

för Äbyfastigheter AB

Org.nr. 559302-6213

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

| Innehåll | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2 |
| -resultaträkning | 4 |
| -balansräkning | 5 |
| -noter | 7 |
| -underskrifter | 9 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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
Fredrik Brodin, Styrelseledamot
2025-06-12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Verksamhetens art och inriktning

Företaget ska äga och förvalta samt förädla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Företaget registrerades år 2021.

Säte

Företagets säte är Stockholm.

Viktiga förändringar i verksamheten

I augusti amorterade företaget 100% av sitt fastighetslån.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bostadsrättsföreningen Säby Park, org nr 769640-4875 äger 100% av andelarna samt 100% av rösterna.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Res. efter finansiella poster | -3 975 | -84 924 | -94 564 | -18 734 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Balansomslutning | 169 410 | 64 373 047 | 54 864 133 | 19 219 339 |
| Soliditet (%) | 12,45 | 0,03 | 0,04 | 0,13 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 85 002 | -84 924 | 25 078 |
| Balanseras i ny räkning | | -84 924 | 84 924 | 0 |
| Årets resultat | | | -3 975 | -3 975 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 78 | -3 975 | 21 103 |

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står

| | |
|------------------|---------------|
| balanserad vinst | 78 |
| årets förlust | <u>-3 975</u> |
| | -3 897 |

Styrelsen föreslår att

| | |
|------------------------|---------------|
| i ny räkning överföres | <u>-3 897</u> |
| | -3 897 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 320 | -73 524 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | <u>0</u> | <u>-11 400</u> |
| | | -1 320 | -84 924 |
| Rörelseresultat | | -1 320 | -84 924 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-2 655</u> | <u>0</u> |
| | | -2 655 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 975 | -84 924 |
| Årets resultat | | <u>-3 975</u> | <u>-84 924</u> |

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|----------|----------|
| Byggnader och mark | 2 | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | 0 | 0 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-------------------------------|---|----------|----------|
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | 0 | 0 |

Summa anläggningstillgångar

0 0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|-------------------------------|--|-----------|------------|
| Fordringar hos koncernföretag | | 82 116 | 64 364 378 |
| Övriga fordringar | | <u>45</u> | <u>0</u> |
| | | 82 161 | 64 364 378 |

Kassa och bank

| | | | |
|----------------------|--|---------------|--------------|
| Kassa och bank | | <u>87 249</u> | <u>8 669</u> |
| Summa kassa och bank | | 87 249 | 8 669 |

Summa omsättningstillgångar

169 410 64 373 047

SUMMA TILLGÅNGAR

169 410 64 373 047

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

78

85 002

Årets resultat

-3 975

-84 924

-3 897

78

Summa eget kapital

21 103

25 078

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

56 600 000

Leverantörsskulder

66 737

240 487

Aktuella skatteskulder

81 570

135 732

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

7 371 750

Summa kortfristiga skulder

148 307

64 347 969

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 410

64 373 047

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

| Not 2 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|---|------------|-------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 0 | 18 450 456 |
| | Försäljningar/utrangeringar | 0 | -18 450 456 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: | 0 | 13 242 000 |
| | varav byggnader: | 0 | 6 048 000 |

NOTER

| Not 3 | Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|------------|-------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 0 | 136 839 |
| | Försäljningar/utrangeringar | 0 | -136 839 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| | Ingående avskrivningar | 0 | -34 209 |
| | Försäljningar/utrangeringar | 0 | 45 609 |
| | Årets avskrivningar | 0 | -11 400 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 0 |
| Not 4 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 0 | 6 695 334 |
| | Inköp | 0 | 5 908 591 |
| | Försäljningar/utrangeringar | 0 | -12 603 925 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 0 |
| Not 5 | Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 0 | 23 493 249 |
| | Avgående | 0 | -23 493 249 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

NOTER

| Not 6 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|---|------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar till förmån för andra | 0 | 61 260 000 |
| | Summa ställda säkerheter | <u>0</u> | <u>61 260 000</u> |

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

STOCKHOLM

| | | |
|----------------|--------------|--------------|
| Fredrik Brodin | Viktor Clase | Bo Fernström |
| Fredrik Brodin | Viktor Clase | Bo Fernström |
| 2025-06-11 | 2025-06-12 | 2025-06-12 |

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för efterföljande signatur. 12 juni 2025

Nicklas Müller
Nicklas Müller
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Äbyfastigheter AB, Org.nr. 559302-6213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Äbyfastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Äbyfastigheter ABs 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Äbyfastigheter AB 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 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.

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 mina 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, förfälskning, 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Åbyfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Åbyfastigheter AB 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 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.

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 12 juni 2025

Nicklas Müller
Nicklas Müller

Auktoriserad revisor