

Arsredovisning

Fastighets AB Spångahusen

Organisationsnummer: 559273-6317
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	8

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma. 30 juni 2025

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Johan Karlsson
Styrelseledamot

30 juni 2025
Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Stockholm Idun 24.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Slättö VAll Bostad Stockholm AB och ingår numera i Slättö Value Add III koncernen.

Bolaget har under året gjort en utdelning på 129 000 tkr på extra bolagsstämma.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-28 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	28 670	23 815	20 346	2 732
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 498	-15 363	-149	-6 095
Soliditet (%)	26,4	23,6	24,9	24,4

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	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50	0	155 053	-19 131	135 972
Utdelning			-129 000		-129 000
Balanseras i ny räkning			-19 131	19 131	0
Uppskrivning av anläggningstillgång		171 973			171 973
Årets resultat				-9 498	-9 498
Belopp vid årets utgång	50	171 973	6 922	-9 497	169 448

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick per årsskiftet till 160 000 tkr (160 000 tkr).

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	6 921 875
Årets resultat	-9 497 357
Medel att disponera	-2 575 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-2 575 482
Summa	-2 575 482

Resultatdispositionen är angiven i kronor.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		28 670	23 815
Övriga rörelseintäkter		495	1 228
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		29 165	25 043
<i>Rörelsekostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter		-7 127	0
Övriga externa kostnader		-2 273	-13 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 736	-4 200
Summa rörelsekostnader		-16 136	-17 681
Rörelseresultat		13 029	7 362
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	216	184
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-22 743	-22 909
Summa finansiella poster		-22 527	-22 725
Resultat efter finansiella poster		-9 498	-15 363
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-3 500
Förändring av överavskrivningar		0	-31
Summa bokslutsdispositioner		0	-3 531
Resultat före skatt		-9 498	-18 894
Skatt på årets resultat		0	-237
Årets resultat		-9 498	-19 131

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	477 704	267 722
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	360
Inventarier, verktyg och installationer	8	260	28
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	49 408	22 716
Summa materiella anläggningstillgångar		527 372	290 826
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	970
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	970
Summa anläggningstillgångar		527 372	291 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 296	4 981
Fordringar hos koncernföretag		0	281 029
Övriga fordringar		74 994	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	608
Summa kortfristiga fordringar		77 290	286 788
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		42 638	3 397
Summa kassa och bank		42 638	3 397
Summa omsättningstillgångar		119 928	290 185
SUMMA TILLGÅNGAR		647 300	581 981

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	10	171 973	0
Summa bundet eget kapital		172 023	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 922	155 053
Årets resultat		-9 497	-19 131
Summa fritt eget kapital		-2 575	135 922
Summa eget kapital		169 448	135 972
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 718	1 718
Akkumulerade överavskrivningar		155	155
Summa obeskattade reserver		1 873	1 873
Avsättningar			
Övriga avsättningar		44 618	0
Summa avsättningar		44 618	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	410 860	419 444
Övriga skulder		558	1 150
Summa långfristiga skulder		411 418	420 594

Fastighets AB Spångahusen
559273-6317

7 (11)

2025071800325

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 340	6 588
Leverantörsskulder		1 822	3 599
Skatteskulder		0	1 259
Övriga skulder		35	4 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 746	7 784
Summa kortfristiga skulder		19 943	23 542

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 **647 300** **581 981**

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bolaget upprättar inte någon koncernredovisning enligt ÅRL 7 kap. 35.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	20 år

Övriga materiella anläggningstillgångar avser markanläggning.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Slättö Value Add III Bostad Stockholm AB, org. nr 559508-4194, som har sitt säte i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncern där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add III AB, org. nr 559467-5323, med säte i Stockholm.

Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till totalt saldo 216 tkr (184 tkr).		

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till totalt saldo -22 743 tkr (-22 909 tkr).		

2025071800327

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 034	277 527
Omklassificeringar	0	-1 493
Utgående anskaffningsvärden	276 034	276 034
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-8 312	-4 240
Utgående avskrivningar	-6 381	-4 072
	-14 693	-8 312
Årets uppskrivningar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	216 590	0
Utgående uppskrivningar	-227	0
	216 363	0
Redovisat värde	477 704	267 722

Not 7. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600	600
Omklassificeringar	-600	0
Utgående anskaffningsvärden	0	600
Ingående avskrivningar		
Omklassificeringar	-240	-120
Utgående avskrivningar	240	-120
	0	-240
Redovisat värde	0	360

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Omklassificeringar	600	0
Utgående anskaffningsvärden	640	40
Ingående avskrivningar	-12	-4
Omklassificeringar	-240	0
Årets avskrivningar	-128	-8
Utgående avskrivningar	-380	-12
Redovisat värde	260	28

Not 9. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 716	0
Nedlagda utgifter	26 692	0
Rörelseförvärv	0	22 716
Utgående anskaffningsvärden	49 408	22 716
Redovisat värde	49 408	22 716

Not 10. Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	171 973	0
Belopp vid årets utgång	171 973	0

Not 11. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	439 208	439 208
Summa ställda säkerheter	439 208	439 208
Bolaget har inga eventalförpliktelser.		

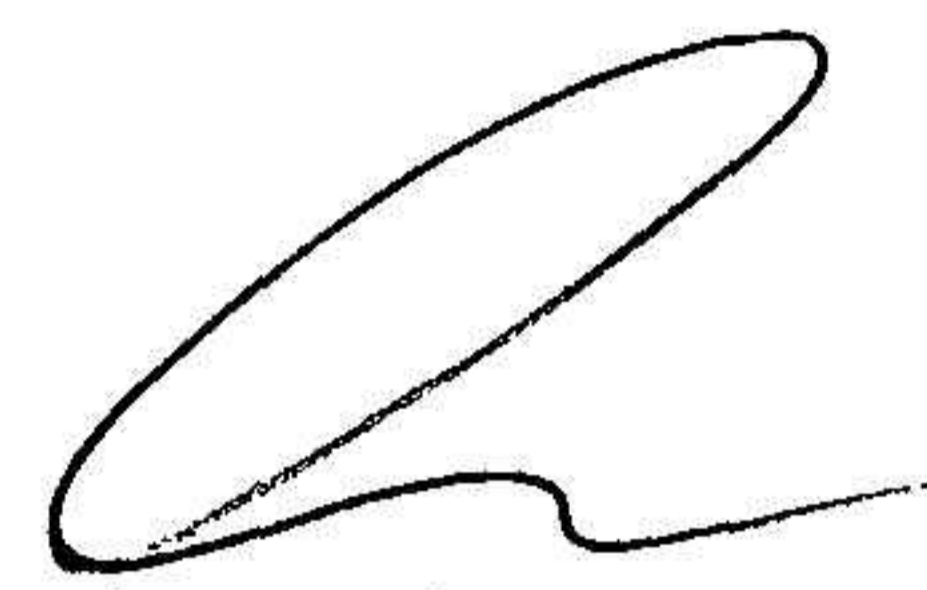
2025071800329

Not 12. Balansposter som tas upp i fler än en post

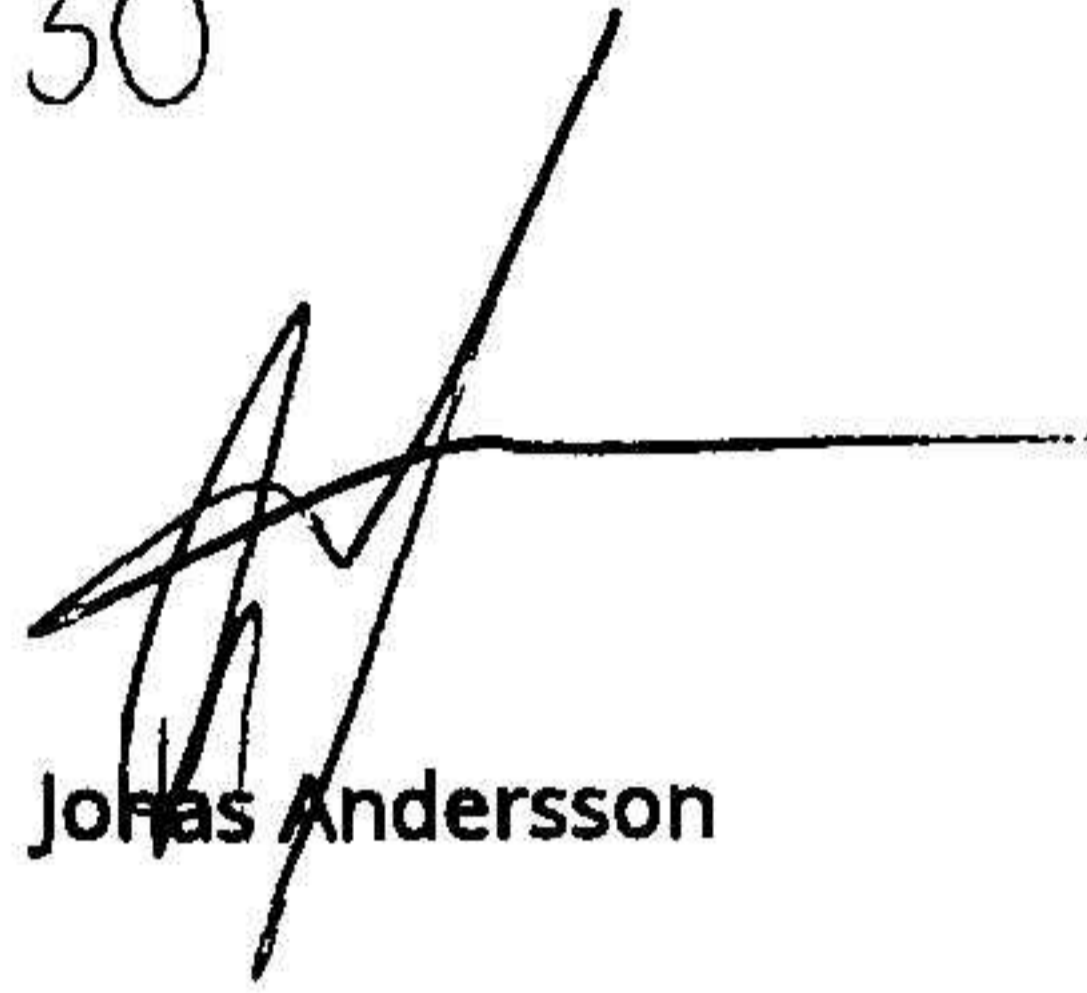
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	410 860	419 444

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 340	6 588

Stockholm 2025-06-30



Johan Karlsson
Styrelseordförande



Jonas Andersson



Erik Dansbo

Vår revisionsberättelse har lämnats.

30/6-25

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Spångahusen, org. nr 559273-6317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Spångahusen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Spångahusens 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Spångahusen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

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

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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Fastighets AB Spångahusen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Spångahusen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor