

**Årsredovisning**  
för  
**STOS Fastigheter AB**  
559061-7774

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-09.  
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:**

Olov Johansson, Styrelseledamot  
2025-05-14

Styrelsen för STOS Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets affärsidé har varit att direkt eller genom dotterbolag förvärva, äga och utveckla samt förvalta fast och lös egendom och därigenom bedriva projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolagets ägare beslutat att avveckla verksamheten och bolaget. En avvecklingsplan har lagts fast innebärande att samtliga tillgångar kommer att säljas och personalen kommer att sägas upp. Som ett led i avvecklingen har bolaget överlåtit aktierna i bolaget Alma Fålhagen JV II AB. En direkt följd av försäljningen av aktierna är att uppdragsavtalet avseende projektutveckling, mellan STOS Fastigheter och Alma Fålhagen JV II AB, upphört att gälla.

Under året har bolagets samarbete, via Sunt Boende i Sverige AB, med Lindbäcks-koncernen fortlöpt enligt plan. Sunt Boende utvecklar för närvarande ett bostadsprojekt i Botkyrka innehållande byggrätter för drygt 100 bostäder i radhus. Detaljplanen är under framtagande och väntas vinna laga kraft under 2026.

Bolagets samarbete med Nordr Sverige AB har fortlöpt enligt plan. I Nordr Sverige ABs projekt Södra Hagalund är projektstart planerad till 2026 förutsatt att marknadsvillkoren är de rätta. Nord Kommersiellt projektet VGon i Mölndals kommun har avvecklats under året på grund av bristande marknadsförutsättningar. Detta har lett till en nedskrivning i Nordr Kommersiellt AB.

Vidare har bolaget under året avyttrat aktier i andra helägda och delägda bolag. Arbete pågår med att sälja kvarvarande tillgångar inklusive aktier i delägda dotterbolag. Som en konsekvens av avvecklingsplanen har bolaget för avsikt att också säga upp samtlig anställd personal. Målet är att avvecklingen är genomförd under 2026.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 418	4 205	2 349	2 457
Resultat efter finansiella poster	-7 753	-4 580	5 141	14 085
Soliditet (%)	0,3	11,2	20,3	34,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	9 627 169	-4 595 778	<b>5 131 391</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 595 778	4 595 778	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 722 004		<b>2 722 004</b>
Årets resultat			-7 753 395	<b>-7 753 395</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 753 395</b>	<b>-7 753 395</b>	<b>100 000</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 722 004 kr ( 0 kr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 753 395
årets förlust	-7 753 395
	<b>0</b>

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.  
i ny räkning överföres

0

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 417 994	4 204 816
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 417 994</b>	<b>4 204 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-159 892	-151 057
Övriga externa kostnader		-1 935 803	-2 215 601
Personalkostnader	2	-6 599 244	-7 660 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 336	-11 336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 706 275</b>	<b>-10 038 254</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 288 281</b>	<b>-5 833 438</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 900	3 830 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167 130	27 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 630 344	-2 603 963
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 465 114</b>	<b>1 253 785</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 753 395</b>	<b>-4 579 653</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-16 125
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-16 125</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 753 395</b>	<b>-4 595 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 753 395</b>	<b>-4 595 778</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	22 670	34 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 670</b>	<b>34 006</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	52 871	52 871
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5, 6	33 575 000	21 810 693
Andra långfristiga fordringar	7	74 000	74 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 701 871</b>	<b>21 937 564</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 724 541</b>	<b>21 971 570</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 119	152 685
Övriga fordringar		51 259	20 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 483	244 989
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>270 861</b>	<b>418 601</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 790 238	23 563 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 790 238</b>	<b>23 563 838</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 061 099</b>	<b>23 982 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 785 640</b>	<b>45 954 009</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		7 753 395	9 627 169
Årets resultat		-7 753 395	-4 595 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>5 031 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>5 131 391</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	8	30 929 120	35 886 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 929 120</b>	<b>35 886 565</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 138	273 656
Skatteskulder		41 539	119 108
Övriga skulder		341 185	314 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 366 658	4 228 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 756 520</b>	<b>4 936 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 785 640</b>	<b>45 954 009</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 År

#### 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

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	3

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 679	56 679
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 679</b>	<b>56 679</b>
Ingående avskrivningar	-22 672	-11 336
Årets avskrivningar	-11 336	-11 336
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 008</b>	<b>-22 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 671</b>	<b>34 007</b>

#### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

#### Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 810 693	22 245 000
Inköp	0	3 235 693
Försäljningar	-3 235 693	0
Aktieägartillskott	15 000 000	-3 670 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 575 000</b>	<b>21 810 693</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 575 000</b>	<b>21 810 693</b>

#### Not 6 Specifikation andelar i intressebolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sunt Boende i Sverige AB	50	50	500	50 000
Nordr Kommersiellt AB	50	50	500	33 525 000
				<b>33 575 000</b>

  

	Org.nr	Säte
Sunt Boende i Sverige AB	559084-4915	Stockholm
Nordr Kommersiellt AB	559181-1392	Stockholm

#### Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 996	74 000
Tillkommande fordringar	0	68 996
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 996</b>	<b>142 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 996</b>	<b>142 996</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	30 929 120	35 886 565
	<b>30 929 120</b>	<b>35 886 565</b>

Stockholm 2025-04-09

*Nicolas Nyhus*  
Nicolas Nyhus  
Ordförande

*Åse Bäckvall*  
Åse Bäckvall

*Olov Johansson*  
Olov Johansson

*Halgrim Thon*  
Halgrim Thon

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

*Markus Lildalen*  
Markus Lildalen  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i STOS Fastigheter AB, org.nr 559061-7774

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STOS Fastigheter 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 STOS Fastigheter 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, 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 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 STOS Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 STOS Fastigheter 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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  
2025-04-09

*Markus Lilldalen*  
Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor