

Årsredovisning
för
The Swedish Family fast AB
559186-7824

Räkenskapsåret
2024-12-01 - 2025-11-30

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26. 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:

Joanna André
Verkställande direktör
2026-06-01

Styrelsen och verkställande direktören för The Swedish Family fast AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-12-01 - 2025-11-30.

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

The Swedish Family Fast AB bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget äger en fastighet där en ny huvudbyggnad uppförs.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget påbörjat uppförandet av en ny huvudbyggnad efter att tidigare byggnad på fastigheten rivits. Byggprojektet har inneburit betydande investeringar och omfattande kostnader. Då bolaget för närvarande inte har några löpande intäkter har finansieringen av projektet påverkat bolagets finansiella ställning samt kassaflöde och medfört kapitalrörelser inom koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	628	1 155	3 739	4 040
Resultat efter finansiella poster	-1 524	-208	1 640	862
Soliditet (%)	28	68	63	54

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 106 337	-455 754	4 700 583
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-455 754	455 754	0
Årets resultat			-1 523 955	-1 523 955
Belopp vid årets utgång	50 000	4 650 583	-1 523 955	3 176 628

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 650 583
årets förlust	-1 523 955
	3 126 628
Disponeras så att:	
i ny räkning överföres	3 126 628
	3 126 628

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

Resultaträkning	Not	2024-12-01 -2025-11-30	2023-12-01 -2024-11-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		627 596	1 155 485
Övriga rörelseintäkter		0	1 921
Summa rörelseintäkter		627 596	1 157 406
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-1 399	-581 300
Övriga externa kostnader		-291 113	-795 959
Personalkostnader	3	-1 401 493	-310 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 506	-14 026
Övriga rörelsekostnader		-633 791	0
Summa rörelsekostnader		-2 331 302	-1 702 242
Rörelseresultat		-1 703 706	-544 836
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		162 215	1 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 009	394 663
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	33 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 473	-92 409
Summa finansiella poster		179 751	337 207
Resultat efter finansiella poster		-1 523 955	-207 629
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-248 125
Summa bokslutsdispositioner		0	-248 125
Resultat före skatt		-1 523 955	-455 754
Årets resultat		-1 523 955	-455 754

Balansräkning	Not	2025-11-30	2024-11-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 832 019	4 488 365
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	5 274 552	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 106 571	4 488 365
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	1 080 000	1 340 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080 000	1 340 000
Summa anläggningstillgångar		10 186 571	5 828 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		659 938	304 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		602 587	38 602
Summa kortfristiga fordringar		1 262 525	343 056
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	446 144
Summa kortfristiga placeringar		0	446 144
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		74 378	307 772
Summa kassa och bank		74 378	307 772
Summa omsättningstillgångar		1 336 903	1 096 972
SUMMA TILLGÅNGAR		11 523 473	6 925 337

Balansräkning	Not	2025-11-30	2024-11-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 650 583	5 106 337
Årets resultat		-1 523 955	-455 754
Summa fritt eget kapital		3 126 627	4 650 583
Summa eget kapital		3 176 627	4 700 583
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 342 008	0
Summa avsättningar		1 342 008	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	3 348 150	354 147
Övriga skulder	7	2 640 896	1 190 896
Summa långfristiga skulder		5 989 046	1 545 043
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	6 518
Övriga skulder	7	204 725	613 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		811 068	59 550
Summa kortfristiga skulder		1 015 793	679 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 523 473	6 925 337

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 huvudregeln.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 2 %

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har byggprojektet gått in i en mindre kapitalkrävande fas. Bolagets målsättning är att färdigställa huvudbyggnaden före sommaren 2026.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024-12-01 -2025-11-30	2023-12-01 -2024-11-30
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2025-11-30	2024-11-30
Ingående anskaffningsvärden	4 533 325	4 533 325
Försäljningar/utrangeringar	-701 306	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 832 019	4 533 325
Ingående avskrivningar	-44 960	-30 934
Försäljningar/utrangeringar	44 960	0
Årets avskrivningar	0	-14 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-44 960
Utgående redovisat värde	3 832 019	4 488 365
Taxeringsvärden byggnader	449 000	449 000
Taxeringsvärden mark	2 095 000	2 095 000
	2 544 000	2 544 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-11-30	2024-11-30
Inköp	4 269 065	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 269 065	0
Utgående redovisat värde	4 269 065	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-11-30	2024-11-30
Ingående anskaffningsvärden	1 340 000	1 100 000
Inköp	140 000	240 000
Försäljningar	-400 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 080 000	1 340 000
Utgående redovisat värde	1 080 000	1 340 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

	2025-11-30	2024-11-30
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till Swedish Family Holding AB	-95 000	-45 000
Långfristiga skulder The Swedish Family AB	-3 253 150	-309 147
Lån Axel och Joanna Vaxholm Tynningö 1:1658	-790 896	-1 190 896
Lån SEB 49397402, långfristigt	-1 850 000	0
	-5 989 046	-1 545 043
Kortfristiga skulder		
Skulder till närstående pers, kortfr del av lån	0	-200 000
	0	-200 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-11-30	2024-11-30
Fastighetsinteckning	2 300 000	2 300 000
	2 300 000	2 300 000

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Swedish Family Holding AB, org.nr 559424-4435, säte Stockholm. The Swedish Family AB org.nr 559454-2473 samt Club Space org.nr 559489-9345 är också helägda dotterbolag till Swedish Family Holding AB.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-25

Stockholm

Joanna André
Joanna André
Verkställande direktör
2026-05-25

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26

Elias Haraldsson
Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i The Swedish Family fast AB
Org.nr 559186-7824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för The Swedish Family fast AB för räkenskapsåret 2024-12-01 - 2025-11-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av The Swedish Family fast ABs finansiella ställning per den 2025-11-30 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 The Swedish Family fast 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 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för The Swedish Family fast AB för räkenskapsåret 2024-12-01 - 2025-11-30 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 The Swedish Family fast 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2026-05-26

Elias Haraldsson

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor