

# Årsredovisning

för

## Pro Fastigheter Stockholm AB

559032-2698

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-05.

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:

Dana Karim, Styrelseledamot  
2024-06-05

Styrelsen för Pro Fastigheter Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Verksamheten är numera renodlad uthyrning av bostadsrättslokaler belägna i norra Storstockholm. Bolagets kunder är företag inom olika affärsområden verksamma i Sverige.

Företaget har sitt säte i Upplands-Väsby.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 268	4 598	5 394	6 259
Resultat efter finansiella poster	2 809	2 821	4 297	3 021
Soliditet (%)	66,1	49,1	37,2	37,9

Bolagets minskade nettoomsättning är en naturlig följd av de senaste årens avyttring av hyreslokaler.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	12 783 107	1 532 088	<b>14 365 195</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 532 088	-1 532 088	<b>0</b>
Årets resultat			791 376	<b>791 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>14 315 195</b>	<b>791 376</b>	<b>15 156 571</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 315 195
årets vinst	791 376
	<b>15 106 571</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 106 571
	<b>15 106 571</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 267 589	4 598 335
Övriga rörelseintäkter		11 576	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 279 165</b>	<b>4 598 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 953 071	-1 934 737
Personalkostnader	2	-721 272	-999 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 918	-76 293
Övriga rörelsekostnader		-232 556	-202 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 962 817</b>	<b>-3 212 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>316 348</b>	<b>1 385 400</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 845 000	2 373 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 695	79 730
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		67 266	-362 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 962	-654 432
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 492 999</b>	<b>1 435 946</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 809 347</b>	<b>2 821 346</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 400 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-323 646	-808 445
Förändring av överavskrivningar		-94 314	18 804
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 817 960</b>	<b>-789 641</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>991 387</b>	<b>2 031 705</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-200 011	-499 617
<b>Årets resultat</b>		<b>791 376</b>	<b>1 532 088</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	60 000	80 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>80 000</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	0	231 151
Inventarier, verktyg och installationer	5	398 190	0
Ägarlägenhet i utlandet	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 190</b>	<b>231 151</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	7	20 945 000	27 600 000
Andra långfristiga fordringar	8	820 566	1 049 963
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 765 566</b>	<b>28 649 963</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 223 756</b>	<b>28 961 114</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300 152	149 681
Fordringar hos koncernföretag		2 115 871	3 256 995
Övriga fordringar		715 937	161 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		293 711	278 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 425 671</b>	<b>3 846 145</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		407 359	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>407 359</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 833 030</b>	<b>3 846 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 056 786</b>	<b>32 807 259</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 315 195	12 783 107
Årets resultat		791 376	1 532 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 106 571</b>	<b>14 315 195</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 156 571</b>	<b>14 365 195</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 512 397	2 188 751
Ackumulerade överavskrivningar		94 314	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 606 711</b>	<b>2 188 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 285 976	13 492 314
Övriga skulder		155 625	292 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 441 601</b>	<b>13 784 939</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		500 844	1 001 700
Leverantörsskulder		317 855	179 063
Skulder till koncernföretag		521 322	521 322
Övriga skulder		114 870	273 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397 012	493 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 851 903</b>	<b>2 468 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 056 786</b>	<b>32 807 259</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Ägarlägenhet i utlandet	50 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

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	0
Inköp	0	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Ingående avskrivningar	-20 000	0
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 000</b>	<b>80 000</b>

#### Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 960	390 960
Försäljningar/utrangeringar	-390 960	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>390 960</b>
Ingående avskrivningar	-159 809	-120 713
Försäljningar/utrangeringar	159 809	0
Årets avskrivningar	0	-39 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-159 809</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>231 151</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 218	247 328
Inköp	434 108	0
Försäljningar/utrangeringar	-122 558	-101 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>457 768</b>	<b>146 218</b>
Ingående avskrivningar	-146 218	-147 636
Försäljningar/utrangeringar	122 558	18 615
Årets avskrivningar	-35 918	-17 197
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 578</b>	<b>-146 218</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>398 190</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Ägarlägenhet i utlandet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 778 101
Försäljningar/utrangeringar		-2 778 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-111 123
Försäljningar/utrangeringar		111 123
Årets avskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i bostadsrättsföreningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 600 000	34 690 000
Försäljningar	-6 655 000	-7 090 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 945 000</b>	<b>27 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 945 000</b>	<b>27 600 000</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 412 465	1 438 509
Tillkommande fordringar	500	72 000
Avgående fordringar	-297 163	-98 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 115 802</b>	<b>1 412 465</b>
Ingående nedskrivningar	-362 502	0
Återförda nedskrivningar	67 266	0
Årets nedskrivningar	0	-362 502
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-295 236</b>	<b>-362 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>820 566</b>	<b>1 049 963</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 282 600	9 485 514
	<b>4 282 600</b>	<b>9 485 514</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 6 786 820,00 (14 494 014) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 285 976	13 492 314
	<b>6 285 976</b>	<b>13 492 314</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 844	1 001 700
	<b>500 844</b>	<b>1 001 700</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra ställda säkerheter	20 945 000	27 600 000
	<b>20 945 000</b>	<b>27 600 000</b>

Upplands Väsby 2024-06-04

*Dana Karim*

Dana Karim

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-05

*Andreas Karlsson*

Andreas Karlsson

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Pro Fastigheter Stockholm AB, org.nr 559032-2698

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pro Fastigheter Stockholm AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pro Fastigheter Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Pro Fastigheter Stockholm 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 Pro Fastigheter Stockholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Pro Fastigheter Stockholm AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 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.

### *Anmärkning*

Vid fyra tillfällen har skatter och avgifter inte betalats i rätt tid. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm  
2024-06-05

*Andreas Karlsson*  
Andreas Karlsson  
Auktoriserad revisor