

Årsredovisning

för

Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1

559099-4181

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-30.

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:

Jan Fredegård, Styrelseledamot

2026-02-03

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom samt bedriva konsultativ verksamhet i fastighets- och förvaltningsfrågor.

Bolaget äger från och med den 1 oktober 2019 tomträtten till tomten "Stockholm Svärdsö 1" vilket består av ett bostadshus innehållande ca 60 st bostadslägenheter samt lokaler, garage och parkeringsplatser. Byggnaden är i gott skick. Fortlöpande underhållsåtgärder-uppgraderingar har ägt rum utav lägenhetsbeståndet och allmänna utrymmen under året.

Byggnaden har två nya sektioner för sophantering s.k. Molok-system från San-Sac vilka är inköpta och installerade förra året. Tömning av hushålls- och matavfall utföres numera 2 gånger per månad mot tidigare 2 gånger i veckan. Behållarna har nu plats ut mot gatan vilket gett sophämtarna väsentligt bättre tillgänglighet-framkomlighet. Den nya sophanteringen blev en estetisk bra lösning för byggnaden. Bolaget har focus på hållbarhetsarbete med fortlöpande "energieffektiviseringar".

Taxeringsvärde för år 2025 är 73 758 000 kr.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2025 har präglats av ett mer stabilt ekonomiskt läge jämfört med föregående år. Den geopolitiska osäkerheten kvarstår, men inflationen har stabiliserats och marknadsräntorna har under året legat på en mer balanserad nivå. Bolaget följer fortsatt den ekonomiska utvecklingen och anpassar verksamheten vid behov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 884	5 599	5 389	5 163
Resultat efter finansiella poster	1 716	2 337	2 016	2 224
Balansomslutning	72 797	69 142	68 415	22 212
Soliditet (%)	10,7	7,9	9,3	22,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	3 747 385	148 418	4 895 803
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		148 418	-148 418	0
Årets resultat			950 749	950 749
Belopp vid årets utgång	1 000 000	3 895 803	950 749	5 846 552

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst
3 895 804
årets vinst
950 749
4 846 553

disponeras så att
i ny räkning överföres
4 846 553
4 846 553

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	5 884 054	5 599 500
Övriga rörelseintäkter		85 695	21 380
		5 969 749	5 620 880
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 230 577	-2 235 550
Övriga externa kostnader	4	-175 107	-275 088
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-480 940	-477 114
		-2 886 624	-2 987 752
Rörelseresultat	5	3 083 125	2 633 128
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 903 778	3 243 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 271 081	-3 540 224
		-1 367 303	-296 450
Resultat efter finansiella poster		1 715 822	2 336 678
Bokslutsdispositioner	6	-425 000	-2 143 000
Resultat före skatt		1 290 822	193 678
Skatt på årets resultat	7	-340 073	-45 260
Årets resultat		950 749	148 418

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 337 210	15 314 789
		15 337 210	15 314 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	44 410 737	46 150 167
Uppskjuten skattefordran		124 221	99 293
		44 534 958	46 249 460
Summa anläggningstillgångar		59 872 168	61 564 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 125	5 197
Fordringar hos koncernföretag		5 509 418	1 062
Övriga fordringar		28 937	19 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 880	73 975
		5 565 360	99 373
<i>Kassa och bank</i>		7 359 437	7 384 991
Summa omsättningstillgångar		12 924 797	7 484 364
SUMMA TILLGÅNGAR		72 796 965	69 048 613

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 895 804	3 747 385
Årets resultat		950 749	148 418
		4 846 553	3 895 804
Summa eget kapital		5 846 553	4 895 804
Obeskattade reserver	11	2 425 000	2 000 000
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		58 800 000	0
Summa långfristiga skulder		58 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	58 800 000
Leverantörsskulder		122 342	218 787
Skulder till koncernföretag		4 601 809	2 143 000
Aktuella skatteskulder		60 095	-93 660
Övriga skulder		232 383	294 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	708 783	790 058
Summa kortfristiga skulder		5 725 412	62 152 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 796 965	69 048 613

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,65%
-----------	-------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets Aktiebolaget Senator, org.nr. 556363-4053, säte i Stockholm.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	5 883 457	5 599 506
	5 883 457	5 599 506

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	31 105	30 000
	31 105	30 000

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfonder	-575 000	0
Återföring av periodiseringsfonder	150 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-2 143 000
	-425 000	-2 143 000

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-365 001	-69 875
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	24 928	24 615
Totalt redovisad skatt	-340 073	-45 260

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 290 822		193 678
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-265 909	20,60	-39 898
Ej avdragsgilla kostnader		-356		-509
Ej skattepliktiga intäkter		-316		70
Övrigt		-73 492		-4 923
Redovisad effektiv skatt	26,35	-340 073	23,37	-45 260

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 668 700	17 437 450
Inköp	503 361	231 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 172 061	17 668 700
Ingående avskrivningar	-2 353 911	-1 876 791
Årets avskrivningar	-480 940	-477 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 834 851	-2 353 911
Utgående redovisat värde	15 337 210	15 314 789

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 150 167	44 410 737
Tillkommande fordringar		1 739 430
Avgående fordringar	-1 739 430	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 410 737	46 150 167
Utgående redovisat värde	44 410 737	46 150 167

Not 10 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	10 000	10 000
	10 000	

Not 11 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond 2019	0	150 000
Periodiseringsfond 2020	600 000	600 000
Periodiseringsfond 2021	320 000	320 000
Periodiseringsfond 2022	530 000	530 000
Periodiseringsfond 2023	400 000	400 000
Periodiseringsfond 2025	575 000	0
	2 425 000	2 000 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	8 075	10 794

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Bolagets lån från kreditinstitut förfaller senare än ett år och klassificeras därför som långfristiga. Föregående år förföll lånen inom ett år och klassificerades då som kortfristiga.

	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	0	58 800 000
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	-58 800 000	0
	-58 800 000	58 800 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 797	16 769
Övriga upplupna kostnader	218 207	357 454
Förutbetalda intäkter	475 779	415 835
	708 783	790 058

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
	88 000 000	88 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningen beslutades 2026-01-30

Stockholm

Jan Fredegård
Jan Fredegård
Verkställande direktör
2026-01-30

Johan Fredegård
Johan Fredegård
2026-01-30

Martin Fredegård
Martin Fredegård
2026-01-30

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-01-30

Ulf Strauss
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1

Org.nr 559099-4181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1s finansiella ställning per den 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 enligt god revisorssed 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens

ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 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.

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

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 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.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, 2026-01-30

Ulf Strauss

Joakim Åhsberg

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor