

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31  
Styrelsen för Fastighets AB Swedenborgsgatan 39  
(556642-4171) avger härmed följande årsredovisning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Ägarförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB, 556626-1912, som i sin tur är helägt dotterbolag till koncernens moderbolag Einar Mattsson AB, 556626-1920. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i såväl Einar Mattsson Fastighets AB som Einar Mattsson AB.

**Allmänt om verksamheten**

Bolaget är ägare till fastigheterna Fatburssjön 6 och Fatburssjön 7 i Stockholms kommun. Fastigheterna innehåller i huvudsak bostäder men också lokalobjekt för uthyrning. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK) och belopp redovisas i kkr om inget annat anges. Delposterna är korrekt avrundade var för sig, varför summan av delposterna inte alltid överensstämmer med den avrundade summan.

**Framtida utveckling**

Inga genomgripande renoveringar med åtföljande stora kostnadsbelastningar utöver normal underhållsplan väntas för de närmaste åren. Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så under det närmaste året.

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen faststälts på årsstämma den 2.1.6.2025. Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

..... 11.8.2025

Anders Ränk

## Förslag till vinstdisposition

*Belopp i kr*

---

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat

15 460 982

Årets resultat

-2 697 109

12 763 873

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning

12 763 873

12 763 873

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		28 968	29 420
Övriga rörelseintäkter		-	277
Fastighetskostnader		-9 361	-8 922
<b>Driftöverskott</b>		<b>19 607</b>	<b>20 775</b>
Avskrivningar		-3 413	-3 296
<b>Bruttoresultat</b>	2	<b>16 194</b>	<b>17 478</b>
Central administration och marknadsföring		-144	-97
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>16 050</b>	<b>17 381</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 663	3 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-11 432	-15 086
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 282</b>	<b>6 283</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-13 779	-6 105
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 498</b>	<b>178</b>
Skatt	6	-200	-2 064
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 697</b>	<b>-1 886</b>

## Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	219 500	217 713
		219 500	217 713
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>219 500</b>	<b>217 713</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		26	482
Fordringar hos koncernföretag		59 539	56 996
Övriga fordringar		206	566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233	182
		60 003	58 226
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>60 003</b>	<b>58 226</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>279 504</b>	<b>275 939</b>

## Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 461	14 650
Årets resultat		-2 697	-1 886
		<u>12 764</u>	<u>12 764</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 884</b>	<b>12 884</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	<b>9</b>	<u>7 633</u>	<u>7 433</u>
		7 633	7 433
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 633</b>	<b>7 433</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositioner		1 318	1 300
Skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	<u>238 157</u>	<u>-</u>
		239 475	1 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>239 475</b>	<b>1 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	-	238 396
Leverantörsskulder		921	2 416
Skulder till koncernföretag		14 377	7 708
Aktuella skatteskulder		52	160
Övriga kortfristiga skulder		210	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 953</u>	<u>5 528</u>
		19 512	254 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 512</b>	<b>254 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>279 504</b>	<b>275 939</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

belopp i tkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
2023-01-01	100	20	17 166	-4 402	12 884
Balanseras i ny räkning			-4 402	4 402	0
Aktieägartillskott			1 886		1 886
Årets resultat				-1 886	-1 886
2023-12-31	100	20	14 650	-1 886	12 884
Balanseras i ny räkning			-1 886	1 886	0
Aktieägartillskott			2 697		2 697
Årets resultat				-2 697	-2 697
2024-12-31	100	20	15 461	-2 697	12 884
Ovillkorat aktieägartillskott			2024-12 31 11 802	2023-12 31 9 105	

## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

---

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löplid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

#### Skatt

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

#### Förvaltningsfastigheter

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassning lokaler	10 år
Övrigt	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarier	5 år

#### Maskiner och inventarier

5 år

#### Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

**Not 1**  
**Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

<b>Not 2</b> <b>Specifikation av bruttoreultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	28 968	29 420
Övriga rörelseintäkter	-	277
Driftkostnader	-6 331	-5 611
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-1 980	-2 292
Fastighetsskatt	-1 049	-1 043
Kundförluster	-	24
<b>Driftöverskott</b>	<b>19 607</b>	<b>20 775</b>
Avskrivning	-3 413	-3 296
<b>Bruttoreultat enligt resultaträkningen</b>	<b>16 194</b>	<b>17 478</b>
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>	<i>2 896</i>	<i>4 753</i>

**Not 3**  
**Leasingavtal - leasgivare**

Operationell leasing  
Leasingavtal där företaget är leasgivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.

Lokaler		
Inom 1 år	791	226
Senare än 1 år men inom 5 år	3 382	7 660
	4 173	7 886
Bostäder	21 376	19 554
Garage och parkeringsplatser	281	276

**Not 4**  
**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Koncerninterna ränteintäkter	6 654	3 981
Övriga finansiella intäkter	9	7
	6 663	3 988

**Not 5**  
**Räntekostnader och liknande resultatposter**

Koncerninterna räntekostnader	-34	-13 039
Övriga finansiella kostnader	-11 398	-2 047
	-11 432	-15 086

<b>Not 6</b>		
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-200	-2 064
	<u>-200</u>	<u>-2 064</u>
<b>Not 7</b>		
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Byggnader</b>		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	175 121	162 068
Nyanskaffning	5 201	13 054
Vid årets slut	<u>180 322</u>	<u>175 121</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-85 516	-82 224
Årets avskrivning enligt plan	-3 405	-3 293
Vid årets slut	<u>-88 921</u>	<u>-85 516</u>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>91 401</b>	<b>89 605</b>
<b>Mark</b>		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	128 068	128 068
Vid årets slut	<u>128 068</u>	<u>128 068</u>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>128 068</b>	<b>128 068</b>
<b>Markinventarier</b>		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	44	-
Årets förändring	-	44
Vid årets slut	<u>44</u>	<u>44</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-4	-
Årets avskrivning enligt plan	-9	-4
Vid årets slut	<u>-12</u>	<u>-4</u>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>31</b>	<b>40</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>219 500</b>	<b>217 713</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	249 000	249 000
Mark	416 000	416 000
	<u>665 000</u>	<u>665 000</u>

<b>Not 8</b>		
<b>Antal aktier och kvotvärde</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	100	100

<b>Not 9</b>		
<b>Avsättning skatter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppskjuten skatt	7 633	7 433
	<u>7 633</u>	<u>7 433</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar högre än de redovisningsmässiga.

<b>Not 10</b>		
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förfaller till betalning inom 12 månader	-	238 495
Förfaller till betalning inom 5 år	238 495	-
	<u>238 495</u>	<u>238 495</u>
Uppläggningsavgift	-338	-99
<b>Totalt</b>	<b>238 157</b>	<b>238 396</b>

<b>Not 11</b>		
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar för lån	238 495	238 495

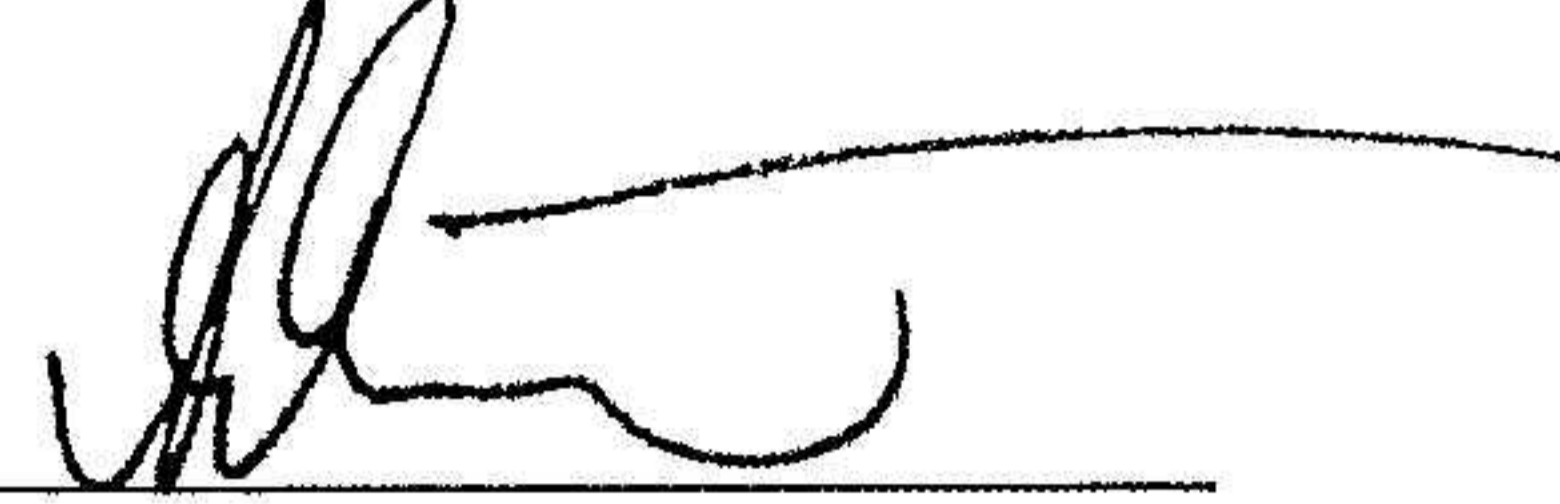
Stockholm 2025 - 05-21



---

Stefan Ränk  
Ordförande


Stockholm 2025 - 05-21



---

Anders Ränk  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05-23



---

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisör



Building a better  
working world

2025081202228

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Swedenborgsgatan 39, org.nr 556642-4171

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Swedenborgsgatan 39 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Swedenborgsgatan 39s 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 Fastighets AB Swedenborgsgatan 39 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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.



Building a better  
working world

2025081202229

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Swedenborgsgatan 39 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman 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 Fastighets AB Swedenborgsgatan 39 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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 den 23 maj 2025

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor