

**Årsredovisning**  
**för**  
**Langobardia AB**  
556681-4470

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen och verkställande direktören för Langobardia AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Langobardia AB, org. nr 556681-4470, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 5 maj 2014. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Dikesrenen 18 i Stockholm. I byggnaden finns 3 985 kvm uthyrningsbar yta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Asset Management AB tom maj 2025. From juni 2025 har ekonomisk och teknisk förvaltning handlagts av Novier Real Estate AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 055	5 268	4 796	4 105	3 419
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 744	1 344	720	1 364	-1 241
Balansomslutning (tkr)	12 921	15 782	12 481	7 438	6 655
Soliditet (%)	35,7	30,2	10,4	17,4	6,5
Eget kapital (tkr)	4 608	4 771	1 293	1 296	433

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorregeringar.

### 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 balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1 193	3 478	4 771
Balanseras i ny räkning		3 478	-3 478	0
Årets resultat			-164	-164
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>4 671</b>	<b>-164</b>	<b>4 607</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	4 671 835
Årets resultat	-163 969
	<b>4 507 866</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	4 507 866
	<b>4 507 866</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		5 055	5 268
Aktiverat arbete för egen räkning		7	0
		<b>5 062</b>	<b>5 268</b>

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader		-2 506	-2 970
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-698	-756
		<b>-3 204</b>	<b>-3 726</b>

### Rörelseresultat

**1 858**      **1 542**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-115	-210
		<b>-114</b>	<b>-198</b>

### Resultat efter finansiella poster

**1 744**      **1 344**

Mottagna koncernbidrag

0      3 025

Lämnade koncernbidrag

-1 951      0

### Resultat före skatt

**-207**      **4 369**

Skatt på årets resultat

3

43      -891

### Årets resultat

**-164**      **3 478**

## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	11 014	11 305
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	795	1 125
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	78
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	669	13
		<b>12 478</b>	<b>12 521</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**12 478**

**12 521**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		146	104
Fordringar hos koncernföretag		0	3 026
Aktuella skattefordringar		95	92
Övriga fordringar		1	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200	18
		<b>442</b>	<b>3 263</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**442**

**3 263**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**12 920**

**15 784**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 672

1 194

Årets resultat

-164

3 478

**4 508**

**4 672**

**Summa eget kapital**

**4 608**

**4 772**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2 050

2 092

**Summa avsättningar**

**2 050**

**2 092**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

470

99

Skulder till koncernföretag

4 533

7 327

Övriga skulder

502

492

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

757

1 002

**Summa kortfristiga skulder**

**6 262**

**8 920**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**12 920**

**15 784**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget till godo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

##### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Skatter

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

##### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### *Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Åtgärdande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

#### *Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

#### **Tillämpade avskrivningstider:**

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Markanläggning	20 år
Vent./Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
El	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Stomme	100 år
Hyresgästanpassningar	1–20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktperioden. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### *Koncerttillhörighet*

Sedan 5 maj 2014 ingår bolaget i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

#### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### *Eventualtillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.



**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	114	210
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>210</b>

**Not 3 Skatt på årets resultat**

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-43	891
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-43</b>	<b>891</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-207	4 369
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-43	900
Ej avdragsgilla kostnader	0	-50
Effekt av koncernkvittning räntenetton (+/-)	0	41
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-43</b>	<b>891</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 715	11 622
Inköp	0	5 092
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>16 715</b>	<b>16 714</b>
Ingående avskrivningar	-5 410	-5 075
Årets avskrivningar	-291	-333
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 701</b>	<b>-5 408</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 014</b>	<b>11 306</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 267	2 267
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 267</b>	<b>2 267</b>
Ingående avskrivningar	-2 189	-2 096
Årets avskrivningar	-78	-93
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 267</b>	<b>-2 189</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>78</b>

**Not 6 Byggnadsinventarier**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 646	1 646
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 646</b>	<b>1 646</b>
Ingående avskrivningar	-521	-192
Årets avskrivningar	-329	-329
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-850</b>	<b>-521</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>796</b>	<b>1 125</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13	3 419
Nedlagda utgifter	656	1 685
Omklassificeringar	0	-5 092
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>669</b>	<b>12</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>669</b>	<b>12</b>

## **Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-02-27

Stockholm 2026-03-20

Anette Scheibe Lorentzi  
Ordförande

Johanna Magnusson  
Ledamot

Thomas Andersson  
Ledamot

Daniel Roos  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor