

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Fastighets Aktiebolaget Senator**

556363-4053

Räkenskapsåret

2024

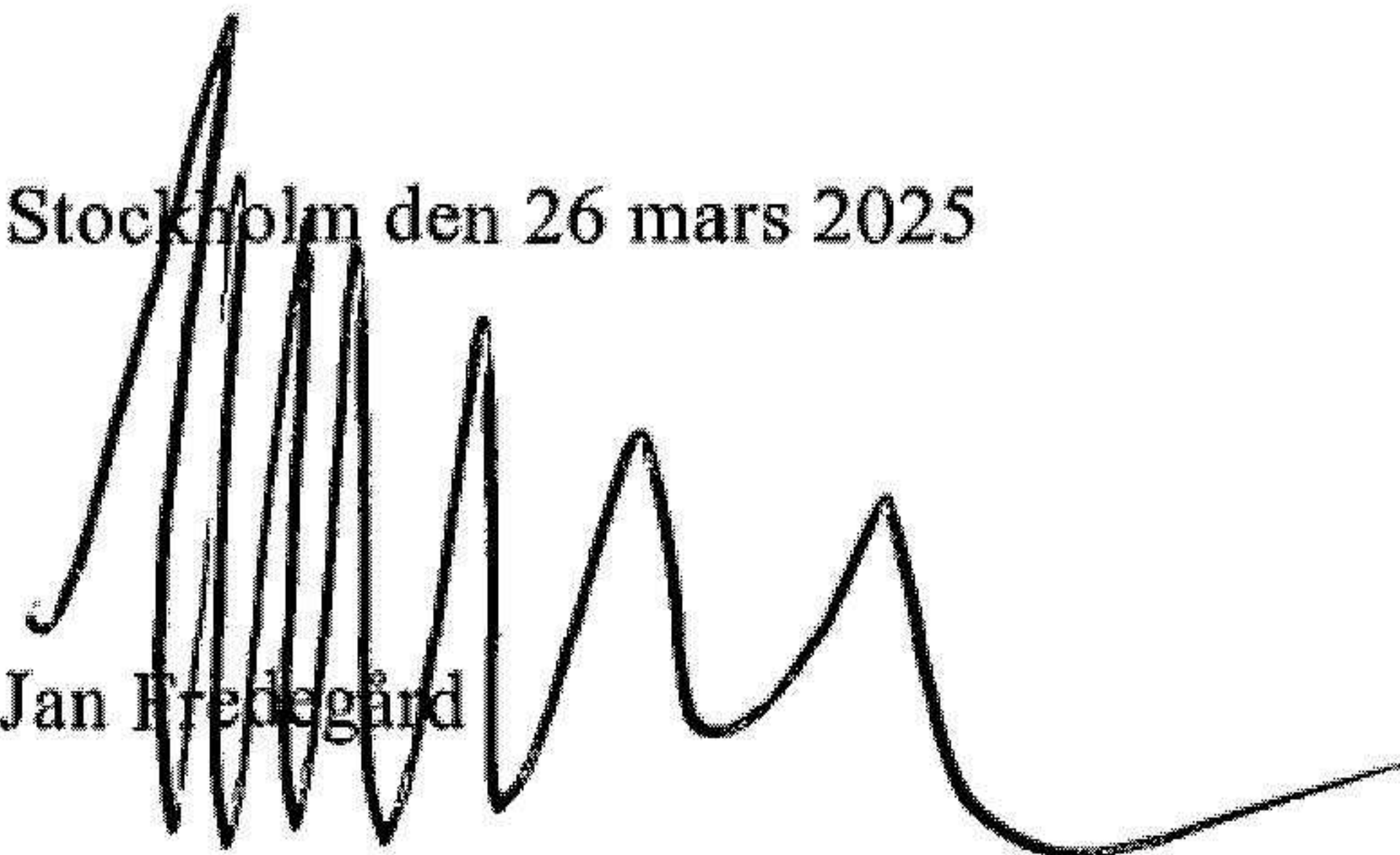
**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Senator intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 26 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 26 mars 2025

Jan Fredegård



2025040111293

# Årsredovisning

och

## Koncernredovisning

för

# Fastighets Aktiebolaget Senator

556363-4053

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Senator avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet i fastighets- och förvaltningsfrågor samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm.

Per den 31 december 2024 har koncernen ägt och förvaltad ca 30 fastigheter vilka är belägna i Stockholms Stad, Solna Stad samt Lidingö Stad. Koncernen förvaltar fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 103 000 kvm.

Taxeringsvärdet för beståndet i koncernen uppgår 2024 till 2 572 703 000 kr, varav 1 707 206 000 kr avser moderbolaget.

Moderbolaget samt dotterbolagen i koncernen har under 2024 drabbats av den mycket kraftiga räntehöjningen, kraftigt stigande kostnader för byggmaterial, fjärrvärme, el och VA etc.

Moderbolaget fick under 2024 betyget UC-Guld av ratinginstitutet UC samt Trippel AAA-rating från Bisnode.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även under 2024 har "projekt" Energideklaration utförts med förnyelse av bla: OVK-kontroll. Arbetet har utförts via konsult från Fastighetsägarna Stockholm.

2024 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, höga inflationssiffror. Dock så har "marknadsräntorna" äntligen börjat sjunka något. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fusion har inletts 2025-01-02 av fyra aktiva dotterbolag. Berörda dotterbolag är:  
559404-6087, Fastighets AB Sthlm Fegen 1  
556190-1041, Fastighets AB Sthlm Silverseglet  
559404-6103, Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren 3 samt  
559131-4008, Fastighets AB Stockholm Säven 1.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förväntas bedrivas med oförändrad riktning under kommande år. Styrelsen arbetar aktivt med att beakta händelser som kan komma att påverka bolagets verksamhet för att agera på eventuella effekter.

## Hållbarhetsupplysningar

Koncernen arbetar ständigt med att utföra förbättringsarbeten i fastigheterna. Detta genom att byta till energisnålare hissar, utbyte till ny smart belysning i Led i allmänna utrymmen samt vid ombyggnationer av lägenheter och lokaler. Uppgradering av tvättstugor och optimering av undercentraler etc.

Under år 2024 har bolaget haft fokus på att uppgradera-totalt bygga om ett antal tvättstugor i beståndet för ökad energieffektivitet och komfort för brukare samt att det fortlöpande sker uppgraderingar av lägenheter samt lokaler och allmänna utrymmen samt förbättrad avfallshantering i beståndet.

Under år 2024 förnyades flera fastigheters energideklarationer i koncernen och utvärdering kommer att ske för att optimera energiförbrukningen ytterligare.

Majoriteten av fastigheterna är nu digitalt uppkopplade med ny styr i undercentralerna vilket gör att funktioner och värden kan kontrolleras och styras på distans. Detta bidrar till jämnare inomhusklimat samt förbättrad energiförbrukning.

## Ägarförhållanden

Moderbolagets samtliga aktier ägs av Jan Fredegård. Ägarstrukturen i koncernen specificeras nedan i not 28.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	177 955	162 604	148 869	136 806	123 905
Resultat efter finansiella poster	-2 071	-3 441	23 033	19 065	23 363
Balansomslutning	2 067 719	2 096 704	1 608 769	1 598 034	1 592 402
Soliditet (%)	11	12	16	16	15
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	118 897	117 971	114 813	107 370	95 145
Resultat efter finansiella poster	-1 652	-3 533	27 079	16 310	18 316
Balansomslutning	1 940 556	1 863 065	1 506 032	1 482 984	1 432 588
Soliditet (%)	12	13	17	16	17

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	112 381 978
årets förlust	-9 464 803
	<b>102 917 175</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 400 000
i ny räkning överföres	101 517 175
	<b>102 917 175</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

**Koncernens  
Resultaträkning**

Tkr

	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	2, 3	177 955	162 604
Övriga rörelseintäkter		915	2 856
		<b>178 870</b>	<b>165 460</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-51 587	-53 468
Övriga externa kostnader	5, 6	-6 704	-9 437
Personalkostnader	7	-3 708	-4 080
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 256	-35 238
Övriga rörelsekostnader		0	-8
		<b>-102 255</b>	<b>-102 231</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 615</b>	<b>63 229</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	439
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 267	790
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-79 953	-67 899
		<b>-78 686</b>	<b>-66 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 071</b>	<b>-3 441</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 071</b>	<b>-3 441</b>
Skatt på årets resultat	10	-11 857	-9 324
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 928</b>	<b>-12 765</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-13 928	-12 765

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11, 12	2 008 160	2 033 871
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	2 823	3 610
Inventarier, verktyg och installationer	14	127	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 641	8 151
		<b>2 013 751</b>	<b>2 045 632</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**2 013 751**

**2 045 632**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 730	2 807
Aktuella skattefordringar		94	0
Övriga fordringar		498	1 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 609	1 937
		<b>5 931</b>	<b>6 025</b>

*Kassa och bank*

48 037

45 047

**Summa omsättningstillgångar**

**53 968**

**51 072**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 067 719**

**2 096 704**

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Eget kapital hänförligt till moderföretagets  
aktieägare

Aktiekapital

17

100 000

100 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

133 158

147 686

Eget kapital hänförligt till moderföretagets  
aktieägare

**233 158**

**247 686**

**Summa eget kapital**

**233 158**

**247 686**

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

18

23 979

24 814

**23 979**

**24 814**

**Långfristiga skulder**

19

Skulder till kreditinstitut

20

402 333

96 750

Övriga skulder

54 200

58 800

**456 533**

**155 550**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

20

1 250 426

1 561 040

Leverantörsskulder

6 272

7 547

Aktuella skatteskulder

18 146

12 387

Övriga skulder

54 267

52 936

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

24 938

34 744

**1 354 049**

**1 668 654**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 067 719**

**2 096 704**

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

2025040111300

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>162 751</b>	<b>262 751</b>
Lämnad utdelning		-2 300	-2 300
Årets resultat		-12 765	-12 765
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>147 686</b>	<b>247 686</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>147 686</b>	<b>247 686</b>
Lämnad utdelning		-600	-600
Årets resultat		-13 928	-13 928
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>133 158</b>	<b>233 158</b>

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		76 615	63 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	40 256	35 238
Erhållna utdelningar		0	439
Erhållna räntor		1 267	790
Erlagda räntor		-81 044	-66 233
Betald skatt	23	-7 027	-5 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>30 067</b>	<b>28 383</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-923	878
Förändring av kortfristiga fordringar		1 111	4 716
Förändring leverantörsskulder		-1 275	1 088
Förändring av kortfristiga skulder		-7 384	1 515
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 596</b>	<b>36 580</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 410	-22 590
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		35	0
Förvärv av dotterföretag		0	-483 315
Amortering av långfristiga fordringar		0	1 276
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 375</b>	<b>-504 629</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		201 499	429 156
Amortering av lån		-211 130	0
Utbetald utdelning		-600	-2 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 231</b>	<b>426 856</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 990</b>	<b>-41 193</b>
Likvida medel vid årets början		45 047	86 240
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24	<b>48 037</b>	<b>45 047</b>

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3	118 897	117 971
Övriga rörelseintäkter		296	2 228
		<b>119 193</b>	<b>120 199</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-31 189	-37 699
Övriga externa kostnader	5, 6	-4 241	-7 712
Personalkostnader	7	-3 708	-4 080
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 759	-19 355
		<b>-58 897</b>	<b>-68 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>	25	<b>60 296</b>	<b>51 353</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 505	6 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70 453	-61 735
		<b>-61 948</b>	<b>-54 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 652</b>	<b>-3 533</b>
Bokslutsdispositioner	26	-289	-7 710
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 941</b>	<b>-11 243</b>
Skatt på årets resultat	10	-7 524	-4 463
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 465</b>	<b>-15 706</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11, 12	890 483	898 554
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 062	1 333
Inventarier, verktyg och installationer	14	68	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 422	6 742
		<b>894 035</b>	<b>906 629</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	27, 28	844 578	844 578
Fordringar hos koncernföretag	29	166 521	93 518
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	30, 31	25	25
		<b>1 011 124</b>	<b>938 121</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 905 159</b>	<b>1 844 750</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 359	1 484
Fordringar hos koncernföretag		21 748	1 058
Övriga fordringar		386	374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 168	1 811
		<b>26 661</b>	<b>4 727</b>

*Kassa och bank*

		8 735	14 327
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 396</b>	<b>19 054</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 940 555**                      **1 863 804**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

32

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

17

100 000

100 000

Reservfond

2 000

2 000

**102 000**

**102 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

112 382

128 688

Årets resultat

-9 465

-15 706

**102 917**

**112 982**

**Summa eget kapital**

**204 917**

**214 982**

**Obeskattade reserver**

33

35 350

35 350

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

18

750

1 630

**Summa avsättningar**

**750**

**1 630**

**Långfristiga skulder**

19

Skulder till kreditinstitut

20

402 333

0

Skulder till koncernföretag

415 218

302 501

Övriga skulder

54 200

58 800

**Summa långfristiga skulder**

**871 751**

**361 301**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

20

714 647

1 161 980

Leverantörsskulder

4 279

5 197

Skulder till koncernföretag

28 553

6 097

Aktuella skatteskulder

12 086

9 189

Övriga skulder

52 004

51 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

16 218

16 549

**Summa kortfristiga skulder**

**827 787**

**1 250 541**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 940 555**

**1 863 804**

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>2 000</b>	<b>111 328</b>	<b>19 660</b>	<b>232 988</b>
Lämnad utdelning			-2 300		-2 300
Omföring av föregående års resultat	0		19 660	-19 660	0
Årets resultat				-15 706	-15 706
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>2 000</b>	<b>128 688</b>	<b>-15 706</b>	<b>214 982</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>2 000</b>	<b>128 688</b>	<b>-15 706</b>	<b>214 982</b>
Lämnad utdelning			-600		-600
Omföring av föregående års resultat			-15 706	15 706	0
Årets resultat				-9 465	-9 465
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>2 000</b>	<b>112 382</b>	<b>-9 465</b>	<b>204 917</b>

2025040111305

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		60 296	51 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	19 759	19 355
Erhållna räntor		8 505	6 849
Erlagda räntor		-71 486	-60 264
Betald skatt	23	-5 507	-3 818
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>11 567</b>	<b>13 475</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 875	755
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 348	3 867
Förändring av leverantörsskulder		-918	954
Förändring av kortfristiga skulder		23 633	6 026
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 060</b>	<b>25 077</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 200	-14 279
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		35	0
Förvärv av dotterföretag		0	-417 955
Nyutlåning långfristiga fordringar		-73 003	0
Amortering av långfristiga fordringar		0	23 398
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-80 168</b>	<b>-408 836</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		172 716	358 082
Amortering av lån		-109 600	0
Utbetald utdelning		-600	-2 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>62 516</b>	<b>355 782</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 593</b>	<b>-27 977</b>
Likvida medel vid årets början		14 327	42 304
Likvida medel vid årets slut	24	8 735	14 327

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Byggnader har delats upp på komponenter när dessa är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. Tillkommande väsentliga utgifter aktiveras som ny komponent. Vid utbyte av komponent utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Byggnader, komponentindelad genomsnitt	2-3%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **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.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

### **Leasingavtal**

#### ***Leasegivare - operationell leasing***

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De fastigheter som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar. Leasingavgifterna benämns hyror och fastställs i hyreskontrakt. Leasingavgifterna intäktas linjärt över leasingperioden.

#### ***Leasetagare - operationell leasing***

Företaget har endast operationella leasingavtal. Dessa redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## **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.

Vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag som kan klassificeras som rent substansförvärv nuvärdeberäknas den uppskjutna skatteskulden med ledning av värderingen i affärsuppgörelsen.

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 i moderbolagets balansräkning.

## **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### 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.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	177 955	162 604
	<b>177 955</b>	<b>162 604</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	118 897	117 971
	<b>118 897</b>	<b>117 971</b>

### **Not 3 Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning Koncernen**

Koncernens hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt</b>		
Inom 0-1 år från balansdagen	170 924	99 362
Inom 2-5 år från balansdagen	74 181	98 318
Senare än 5 år från balansdagen	7 634	9 875
	<b>252 739</b>	<b>207 555</b>

Koncernens hyreskontrakt avser till 68% bostäder, 29% lokaler och 3% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

### **Moderbolaget**

Bolagets hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt</b>		
Inom 0-1 år från balansdagen	114 287	65 760
Inom 2-5 år från balansdagen	35 972	55 032
Senare än 5 år från balansdagen	254	0
	<b>150 513</b>	<b>120 792</b>

Bolagets hyreskontrakt avser till 70% bostäder, 29% lokaler och 1% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

2025040111312

**Not 4 Fastighetskostnader  
Koncernen**

	2024	2023
Värme, el och vatten	-22 945	-20 346
Övriga driftskostnader	-8 767	-10 269
Reparationer och löpande underhåll	-13 154	-16 311
Tomträttsavgälder	-1 494	-1 439
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-5 227	-5 103
	<b>-51 587</b>	<b>-53 468</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Värme, el och vatten	-14 567	-13 947
Övriga driftskostnader	-5 298	-7 822
Reparationer och löpande underhåll	-7 638	-11 985
Tomträttsavgälder	-705	-773
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-2 981	-3 172
	<b>-31 189</b>	<b>-37 699</b>

**Not 5 Arvode till revisorer  
Koncernen**

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.

	2024	2023
<b>Allians Revision &amp; Redovisning AB</b>		
Revisionsuppdrag	524	782
	<b>524</b>	<b>782</b>
<b>Bringer Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	64	150
	<b>64</b>	<b>150</b>

## Moderbolaget

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.

	2024	2023
<b>Allians Revision &amp; Redovisning AB</b>		
Revisionsuppdrag	347	782
	<b>347</b>	<b>782</b>
<b>Bringer Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	4
	<b>0</b>	<b>4</b>

## Not 6 Leasing, leasetagaren Koncernen

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 500 tkr (470 tkr).  
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	508	500
Senare än ett år men inom fem år	889	375
Senare än fem år		0
	<b>1 397</b>	<b>875</b>

## Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 500 tkr (470 tkr).  
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	508	500
Senare än ett år men inom fem år	889	375
Senare än fem år		0
	<b>1 397</b>	<b>875</b>

2025040111314

**Not 7 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	366	566
Övriga anställda	2 362	2 415
	<b>2 728</b>	<b>2 981</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	785	828
	<b>785</b>	<b>828</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 513</b>	<b>3 809</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	366	566
Övriga anställda	2 362	2 415
	<b>2 728</b>	<b>2 981</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	785	828
	<b>785</b>	<b>828</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 513</b>	<b>3 809</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

2025040111315

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga ränteintäkter	1 267	790
	<b>1 267</b>	<b>790</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	8 268	6 279
Övriga ränteintäkter	237	570
	<b>8 505</b>	<b>6 849</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga räntekostnader	-79 953	-67 899
	<b>-79 953</b>	<b>-67 899</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-14 298	-8 473
Övriga räntekostnader	-56 155	-53 262
	<b>-70 453</b>	<b>-61 735</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-12 694	-8 139
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-315	-2 406
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 152	1 221
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-11 857</b>	<b>-9 324</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 071		-3 441
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	427	20,60	709
Ej avdragsgilla kostnader		-133		-43
Ej avdragsgilla negativa räntenetton		-8 841		-7 998
Ej skattepliktiga intäkter		101		360
Schablonintäkt periodiseringsfonder		-275		-158
Värdering av uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv av dotterföretag		-2 887		-2 329
Justering avseende skatter för föregående år		-249		128
Förändring av skattemässiga underskott som ej utnyttjas som underlag för uppskjuten skatt		0		7
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-11 857</b>		<b>-9 324</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-8 404	-5 383
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	880	920
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-7 524</b>	<b>-4 463</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 941		-11 243
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	400	20,60	2 316
Ej avdragsgilla kostnader		-87		-39
Ej avdragsilla negativa räntenetton		-7 646		-6 890
Ej skattepliktiga intäkter		0		257
Schablonintäkt periodiseringsfonder		-191		-107
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-7 524</b>		<b>-4 463</b>

2025040111318

**Not 11 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 296 945	1 724 656
Inköp	836	100
Försäljningar/utrangeringar	-700	-700
Omklassificeringar	12 952	12 349
Förvärv dotterföretag	0	560 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 310 033</b>	<b>2 296 945</b>
Ingående avskrivningar	-263 074	-216 501
Försäljningar/utrangeringar	700	700
Årets avskrivningar	-39 499	-34 680
Förvärv dotterföretag	0	-12 593
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-301 873</b>	<b>-263 074</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 008 160</b>	<b>2 033 871</b>
Bokfört värde byggnader	1 276 943	1 302 654
Bokfört värde mark	731 217	731 217
	<b>2 008 160</b>	<b>2 033 871</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 058 374	1 051 138
Inköp	495	0
Försäljningar/utrangeringar	-700	-700
Omklassificeringar	10 952	7 936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 069 121</b>	<b>1 058 374</b>
Ingående avskrivningar	-159 820	-141 427
Försäljningar/utrangeringar	700	700
Årets avskrivningar	-19 518	-19 093
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-178 638</b>	<b>-159 820</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>890 483</b>	<b>898 554</b>
Bokfört värde byggnader	605 428	613 499
Bokfört värde mark	285 055	285 055
	<b>890 483</b>	<b>898 554</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	2 008 160	2 033 871
Verkligt värde	4 300 000	4 000 000

Värderingen har utförts under första kvartalet 2025 av Cushman & Wakefield AB enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktade direktavkastningskrav här bedömts till mellan 1,68 och 6,65 %.

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	890 483	898 554
Verkligt värde	2 754 000	2 600 000

Värderingen har utförts under första kvartalet 2025 av Cushman & Wakefield AB enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktade direktavkastningskrav har bedömts till mellan 2,71 och 6,65 %.

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 079	4 176
Inköp	0	2 601
Försäljningar/utrangeringar	-259	-1 698
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 820</b>	<b>5 079</b>
Ingående avskrivningar	-1 469	-2 607
Försäljningar/utrangeringar	224	1 698
Årets avskrivningar	-752	-560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 997</b>	<b>-1 469</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 823</b>	<b>3 610</b>

2025040111320

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 240	2 362
Inköp	0	53
Försäljningar/utrangeringar	-259	-175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 981</b>	<b>2 240</b>
Ingående avskrivningar	-907	-819
Försäljningar/utrangeringar	224	175
Årets avskrivningar	-236	-263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-919</b>	<b>-907</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 062</b>	<b>1 333</b>

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	133	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	73	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68</b>	<b>0</b>

2025040111321

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 151	609
Inköp	7 442	19 891
Omklassificeringar	-12 952	-12 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 641	8 151
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 641</b>	<b>8 151</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 742	451
Inköp	6 632	14 227
Omklassificeringar	-10 952	-7 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 422	6 742
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 422</b>	<b>6 742</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen utdelning allframtidsförsäkring	0	678
Förutbetalda försäkringspremier	734	546
Övriga förutbetalda kostnader	875	713
	<b>1 609</b>	<b>1 937</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen utdelning allframtidsförsäkring	0	678
Förutbetalda försäkringspremier	464	437
Övriga förutbetalda kostnader	704	696
	<b>1 168</b>	<b>1 811</b>

2025040111322

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde  
Koncernen**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	<b>1 000 000</b>	

**Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	<b>1 000 000</b>	

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-14 024	-14 024
Övriga temporära skillnader	973		973
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-10 928	-10 928
	<b>973</b>	<b>-24 952</b>	<b>-23 979</b>

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-15 175	-15 175
Övriga temporära skillnader	973		973
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-10 612	-10 612
	<b>973</b>	<b>-25 787</b>	<b>-24 814</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader avseende fastigheter	-15 175	1 151	-14 024
Övriga temporära skillnader	973	0	973
Obeskattade reserver i koncernföretagen	-10 612	-316	-10 928
	<b>-24 814</b>	<b>835</b>	<b>-23 979</b>

**Moderbolaget**

**2024-12-31**

**Temporära skillnader**

Temporära skillnader avseende fastigheter  
Övriga temporära skillnader

Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	-1 723	-1 723
973		973
<b>973</b>	<b>-1 723</b>	<b>-750</b>

**2023-12-31**

**Temporära skillnader**

Temporära skillnader avseende fastigheter  
Övriga temporära skillnader

Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	-2 603	-2 603
973		973
<b>973</b>	<b>-2 603</b>	<b>-1 630</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

Temporära skillnader avseende fastigheter  
Övriga temporära skillnader

Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
-2 603	880	-1 723
973		973
<b>-1 630</b>	<b>880</b>	<b>-750</b>

**Not 19 Långfristiga skulder  
Koncernen**

**Förfaller senare än fem år efter balansdagen**  
Skulder till kreditinstitut  
Övriga skulder

2024-12-31	2023-12-31
0	0
0	0
<b>0</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

**Förfaller senare än fem år efter balansdagen**  
Skulder till kreditinstitut  
Skulder till koncernföretag  
Övriga skulder

2024-12-31	2023-12-31
0	0
415 218	302 501
0	0
<b>415 218</b>	<b>302 501</b>

## Not 20 Skulder till kreditinstitut Koncernen

Koncernens lån förfaller till största delen till betalning under 2024 och merparten klassificeras därför som kortfristiga. Ur koncernens perspektiv ses dock lånen som långfristiga eftersom dessa förväntas förnyas.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	402 333	96 750
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	1 250 426	1 561 040
<b>Totala skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 652 759</b>	<b>1 657 790</b>

## Moderbolaget

Bolagets lån förfaller till betalning under 2024 och klassificeras därför som kortfristiga. Ur bolagets perspektiv ses dock lånen som långfristiga eftersom dessa förväntas förnyas.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	402 333	0
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	714 647	1 161 980
<b>Totala skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 116 980</b>	<b>1 161 980</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	18 672	17 816
Upplupna löner och sociala avgifter	72	88
Upplupna räntekostnader	1 579	2 670
Upplupna lagfartskostnader vid fastighetsförvärv	0	10 284
Övriga upplupna kostnader	4 615	3 886
	<b>24 938</b>	<b>34 744</b>

## Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 259	11 479
Upplupna löner och sociala avgifter	72	88
Upplupna räntekostnader	1 157	2 190
Övriga upplupna kostnader	2 730	2 792
	<b>16 218</b>	<b>16 549</b>

2025040111325

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	40 256	35 238
	<b>40 256</b>	<b>35 238</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	19 759	19 355
	<b>19 759</b>	<b>19 355</b>

**Not 23 Betalda skatter  
Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inkomstskatt	-7 027	-5 080
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	-5 227	-5 103
<b>Totalt betalda skatter</b>	<b>-12 254</b>	<b>-10 183</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inkomstskatt	-5 507	-3 818
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	-2 981	-3 172
<b>Totalt betalda skatter</b>	<b>-8 488</b>	<b>-6 990</b>

**Not 24 Likvida medel vid årets slut  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	48 037	45 047
	<b>48 037</b>	<b>45 047</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	8 735	14 327
	<b>8 735</b>	<b>14 327</b>

**Not 25 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

**Moderbolaget**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

**Not 26 Bokslutsdispositioner**

**Moderbolaget**

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	0	-8 600
Mottagna koncernbidrag	6 311	890
Lämnade koncernbidrag	-6 600	0
	<b>-289</b>	<b>-7 710</b>

**Not 27 Andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	844 578	426 623
Inköp	0	412 955
Lämnade aktieägartillskott	0	5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>844 578</b>	<b>844 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>844 578</b>	<b>844 578</b>

**Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Senator Förvaltning AB	100%	100%	100 000	100
Senator Förvaltning 1 AB	100%	100%	100 000	100
Senator Real Estate Capital AB	100%	100%	100 000	100
Senator Estate Förvaltning AB	100%	100%	10 000	94 979
Fastighets AB Stockholm Idö 1	100%	100%	500	126 783
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	100%	100%	500	92 326
Fastighets AB Stockholm Säven 1	100%	100%	500	21 909
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	100%	100%	500	95 226
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	100%	100%	100 000	100
Fastighets AB Sthlm Päronträdet 12	100%	100%	1 500	130 057
Fastighets AB Sthlm Fegen 1	100%	100%	100 000	74 598
Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren 3	100%	100%	100 000	157 569
Fastighets AB Sthlm Silverseglet	100%	100%	7 500	50 731
				<b>844 578</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Senator Förvaltning AB	556759-0319	Stockholm
Senator Förvaltning 1 AB	559040-1716	Stockholm
Senator Real Estate Capital AB	559040-1682	Stockholm
Senator Estate Förvaltning AB	556660-5506	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Idö 1	559099-4223	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	559099-4181	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Säven 1	559231-4008	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	559331-7182	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	559306-0030	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Päronträdet 12	556248-1423	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Fegen 1	559404-6087	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren 3	559404-6103	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Silverseglet	556190-1041	Stockholm

Uppgift om eget kapital och resultat i dotterbolagen har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

2025040111328

**Not 29 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 518	115 640
Tillkommande fordringar	73 003	0
Avgående fordringar	0	-22 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 521	93 518
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 521</b>	<b>93 518</b>

**Not 30 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

**Not 31 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	50%	50%	2 500	25 25
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	559317-4856	Stockholm		

Uppgift om eget kapital och resultat har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

**Not 32 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	112 382
årets förlust	-9 465
	<b>102 917</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	1 400
	101 517
	<b>102 917</b>

**Not 33 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Periodiseringsfond 2019	4 400	4 400
Periodiseringsfond 2020	6 100	6 100
Periodiseringsfond 2021	7 000	7 000
Periodiseringsfond 2022	9 250	9 250
Periodiseringsfond 2023	8 600	8 600
	<b>35 350</b>	<b>35 350</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	7 282	7 282

**Not 34 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	535 759	495 810
	<b>535 759</b>	<b>495 810</b>

**Not 35 Ställda säkerheter**  
**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För egna skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 604 370	1 604 370
Andelar i koncernföretag	0	207 745
	<b>1 604 370</b>	<b>1 812 115</b>

Fastighetsinteckningar om 236 179 (236 179) tkr är ej pantsatta och disponeras av koncernen i eget förvar eller som överhypotek.

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För egna skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 117 980	1 117 980
Andelar i koncernföretag	0	208 300
	<b>1 117 980</b>	<b>1 326 280</b>

Fastighetsinteckningar om 11 120 (11 120) tkr är ej pantsatta och disponeras av moderbolaget i eget förvar eller som överhypotek.

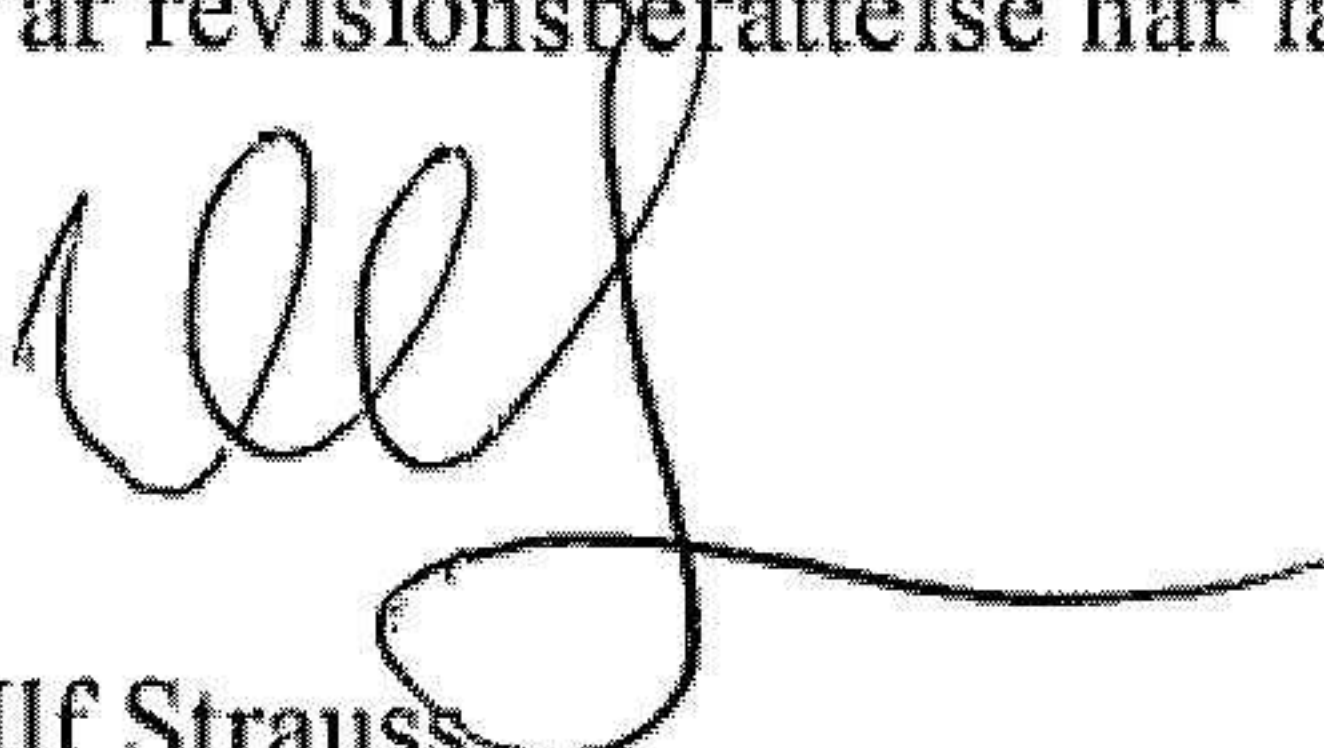
2025040111331

Stockholm den 26 mars 2025

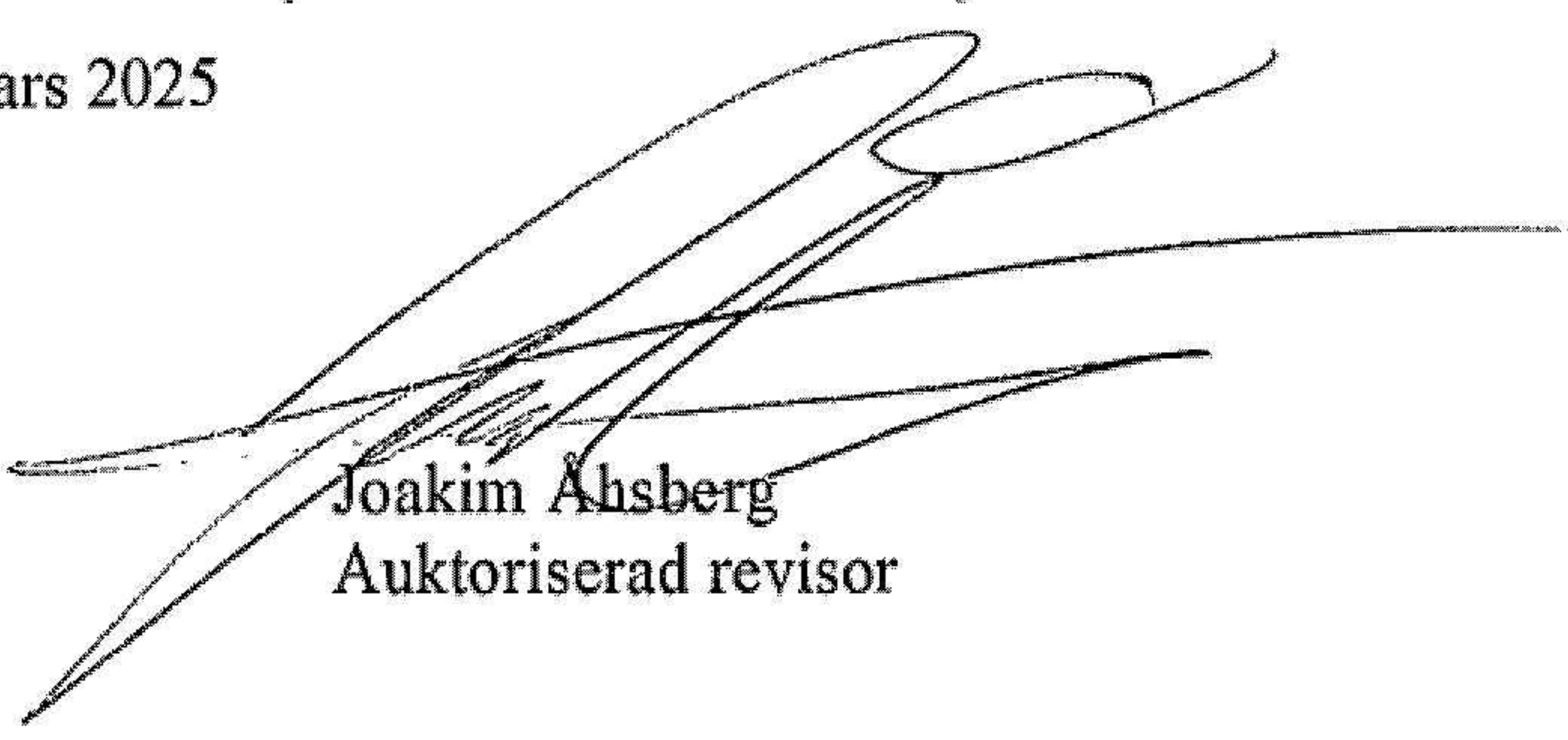


Jan Fredregård  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2025



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor



Joakim Åhsberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Senator  
Org.nr 556363-4053

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Senator för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Senator för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt. 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 tryggsätt.

### 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.

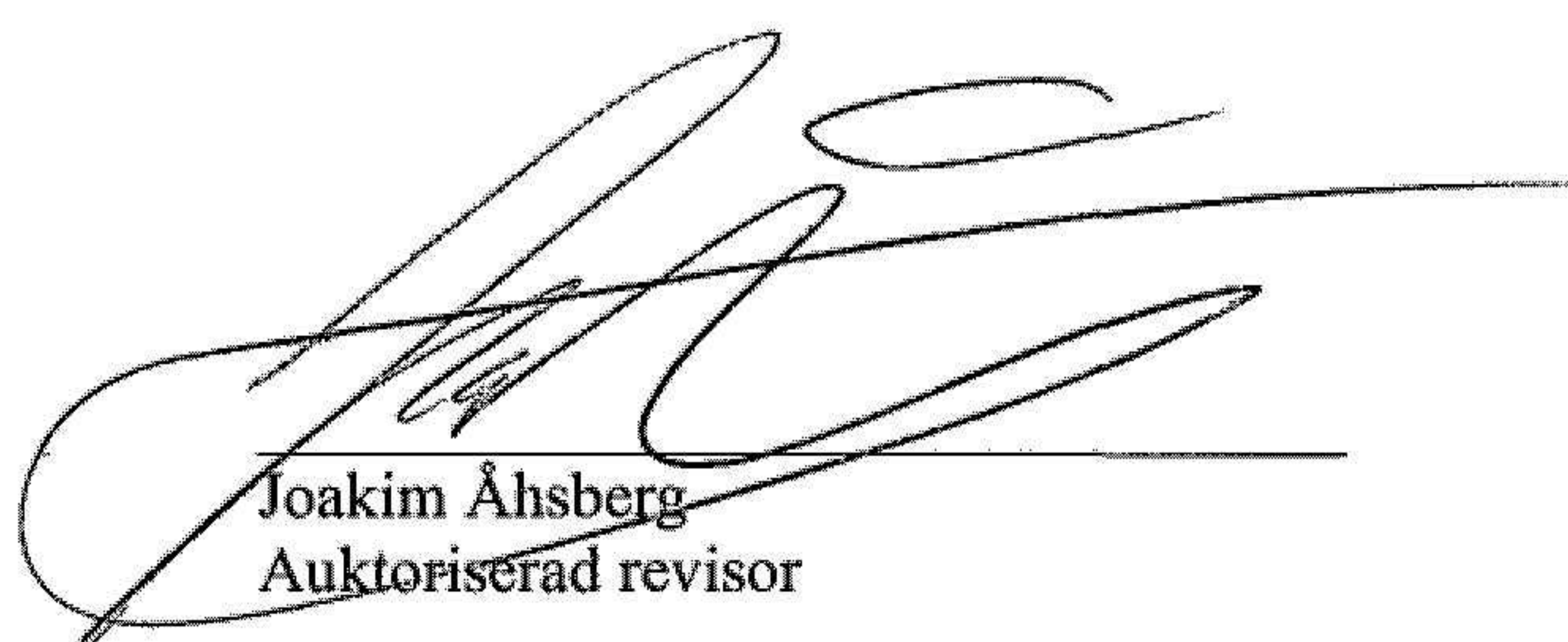
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 26 mars 2025

  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

  
Joakim Åhsberg  
Auktoriserad revisor