

COT Stockholm fastighet AB  
Galgbacksvägen 2B  
18630 Vallentuna

# Årsredovisning

för

## COT Stockholm fastighet AB

559210-1017

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-01.  
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:

Yauhen Blahadarau, Styrelseledamot  
2025-05-02

Styrelsen för COT Stockholm fastighet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget äger och förvaltar en kommersiell fastighet som hyrs ut till extern hyresgäst. Verksamheten bedrivs med inriktning på långsiktig fastighetsförvaltning där fokus ligger på att bibehålla och utveckla fastighetens värde och funktion. Fastigheten omfattar kontors- och verksamhetslokaler, och förvaltningen sker med målet att säkerställa ett tryggt och stabilt kassaflöde. Företaget har sitt säte i Vallentuna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större förändringar skett i verksamheten. Fastigheten har fortsatt att vara fullt uthyrd till samma hyresgäst, vilket har bidragit till stabila hyresintäkter och kassaflöden. För att ytterligare öka fastighetens attraktivitet och hållbarhet har en solcellsanläggning om cirka 43 kW installerats på fastighetens tak. Investeringen är ett led i bolagets långsiktiga ambition att minska miljöpåverkan och förbättra energiprestanda i fastigheten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 628	1 238	1 072	1 064
Resultat efter finansiella poster	727	442	217	408
Soliditet (%)	12,2	8,6	6,1	5,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	610 409	232 221	<b>892 630</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		232 221	-232 221	<b>0</b>
Årets resultat			458 022	<b>458 022</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>842 630</b>	<b>458 022</b>	<b>1 350 652</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	842 630
årets vinst	458 022
	<b>1 300 652</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 300 652
	<b>1 300 652</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 627 935	1 238 356
Övriga rörelseintäkter		0	62 840
		<b>1 627 935</b>	<b>1 301 196</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-52 201	-42 088
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 446	-158 446
		<b>-210 647</b>	<b>-200 534</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 417 288</b>	<b>1 100 662</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		586	979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 716	-659 393
		<b>-690 130</b>	<b>-658 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>727 158</b>	<b>442 248</b>
Bokslutsdispositioner		-141 000	-111 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>586 158</b>	<b>331 248</b>
Skatt på årets resultat		-128 136	-99 027
<b>Årets resultat</b>		<b>458 022</b>	<b>232 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	13 937 325	13 795 771
		<b>13 937 325</b>	<b>13 795 771</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 937 325</b>	<b>13 795 771</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		412 080	0
Övriga fordringar		153 955	60 215
		<b>566 035</b>	<b>60 215</b>
<i>Kassa och bank</i>		60 568	94 409
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>626 603</b>	<b>154 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 563 928</b>	<b>13 950 395</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		842 630	610 409
Årets resultat		458 022	232 221
		<b>1 300 652</b>	<b>842 630</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 350 652</b>	<b>892 630</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	4	529 000	388 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	24 558	20 011
<b>Summa avsättningar</b>		<b>24 558</b>	<b>20 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		5 232 750	5 481 750
Skulder till koncernföretag		6 015 920	6 415 920
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 248 670</b>	<b>11 897 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		249 000	249 000
Leverantörsskulder		519 915	297 716
Skulder till koncernföretag		500 000	200 000
Aktuella skatteskulder		30 001	-24 348
Övriga skulder		112 131	29 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 411 048</b>	<b>752 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 563 928</b>	<b>13 950 395</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Fastigheten klassificeras som en förvaltningsfastighet och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar. Mark skrivs inte av. Komponentavskrivning tillämpas enligt K3, och indelning sker i mark, stomme, ytterväggar, fönster och installationer.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Bolaget tillämpar först fördelning mellan byggnad och mark utifrån taxeringsvärdets förhållande. Sedan delas värdet upp på betydande komponenter med väsentlig skillnad i ekonomisk livslängd. I detta fall har fördelningen utgått från vägledningen av SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Med utgångspunkt på fastighetens byggnad och materialval har Bolaget tillämpat följande komponentfördelning med respektive avskrivningstider:

Mark – Ej avskrivningsbar  
Stomme och grund – 60 år  
Ytterväggar/Yttertak – 40 år  
Fönster/port/dörrar – 30 år  
El-VVS – 25 år

#### *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 lagstadgats. 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.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen</b>		
Hyresintäkter	1 627 932	1 238 354
	<b>1 627 932</b>	<b>1 238 354</b>

Minimihyresintäkter från icke uppsägningsbara avtal:

Period	Belopp
Nästkommande år	1 627 935

## Not 3 Byggnader och mark

Av totalt anskaffningsvärde om 14 795 575 kr avser 10 003 251 kr mark (ej avskrivningsbar).

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 495 575	14 495 575
Inköp	300 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 795 575</b>	<b>14 495 575</b>
Ingående avskrivningar	-699 804	-541 358
Årets avskrivningar	-158 446	-158 446
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-858 250</b>	<b>-699 804</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 937 325</b>	<b>13 795 771</b>

## Not 4 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	0	39 000
Periodiseringsfond 2020	82 000	82 000
Periodiseringsfond 2021	102 000	102 000

Periodiseringsfond 2022	54 000	54 000
Periodiseringsfond 2023	111 000	111 000
Periodiseringsfond 2024	180 000	0
	<b>529 000</b>	<b>388 000</b>

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond 2 094

### Not 5 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	20 011	15 464
Årets avsättningar	4 547	4 547
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 558</b>	<b>20 011</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	2 385 000	2 385 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	8 863 670	9 212 670
	<b>11 248 670</b>	<b>11 597 670</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 310 000	8 310 000
	<b>8 310 000</b>	<b>8 310 000</b>

Stockholm 2025-05-01

*Yauhen Blahadarau*  
Yauhen Blahadarau