

Årsredovisning för 2024

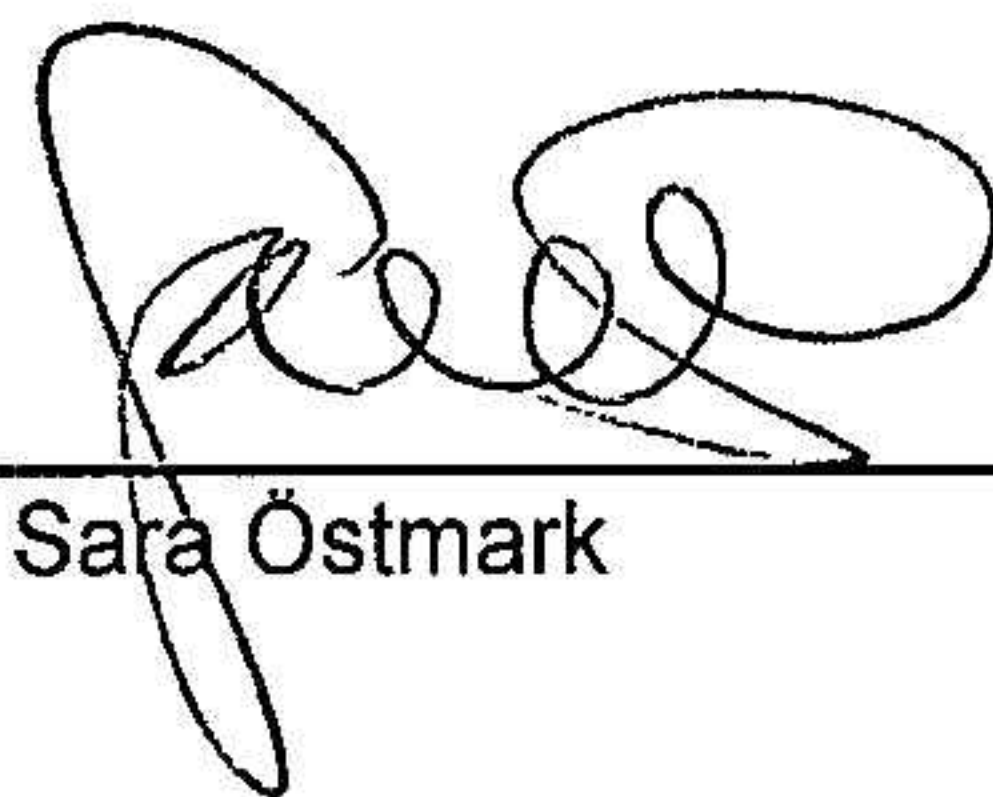
Fastighets AB Ostindiefararen
556675-2936

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Ostindiefararen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 7 maj 2025



Sara Östmark

Årsredovisning
för
Fastighets AB Ostindiefararen
556675-2936
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Fastighets AB Ostindiefararen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets AB Ostindiefararen, org. nr. 556675-2936 och med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024.

Bolaget äger fastigheten Sillhovet 3 på Hovslagargatan 2 i centrala Stockholm.

Bolaget ägs till 100 procent av Sparbössan Fastigheter AB, org.nr. 556629-9680 med säte i Stockholm och har inte haft några anställda eller betalat några löner eller ersättningar under perioden

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har noterats efter verksamhetsårets slut.

2025052807690

2025052807691

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	21 694	22 280	15 630	14 771	14 736
Resultat efter finansiella poster	15 100	15 944	7 181	5 775	5 813
Soliditet (%)	48,52	45,85	45,30	26,86	26,91

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	77 530 270	1 379 760	79 010 030
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 379 760	-1 379 760	0
Årets resultat			1 010 264	1 010 264
Belopp vid årets utgång	100 000	78 910 030	1 010 264	80 020 294

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 910 030
årets vinst	1 010 264
	79 920 294

disponeras så att i ny räkning överföres	79 920 294
	79 920 294

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

2025052807692

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		21 694 161	22 279 860
Övriga rörelseintäkter		0	33 333
		21 694 161	22 313 193
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 980 196	-2 895 770
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 629 064	-2 626 087
		-5 609 260	-5 521 858
Rörelseresultat		16 084 901	16 791 335
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	611 532	496 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 596 604	-1 344 088
		-985 072	-847 722
Resultat efter finansiella poster		15 099 829	15 943 613
Bokslutsdispositioner		-13 817 982	-14 215 033
Resultat före skatt		1 281 847	1 728 580
Skatt på årets resultat		-271 584	-348 820
Årets resultat		1 010 264	1 379 760

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	101 407 110	102 526 722
Byggnadsinventarier	5	32 461 194	33 970 646
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	70 584	41 984
		133 938 888	136 539 352

Summa anläggningstillgångar

133 938 888

136 539 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 298 965	4 193 383
Fordringar hos koncernföretag		23 964 487	23 376 208
Övriga fordringar		11 331	2 295 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 813	14 094
		28 289 596	29 878 979

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 692 193

5 916 171

30 981 789

35 795 150

SUMMA TILLGÅNGAR

164 920 677

172 334 502

2025052807693

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

78 910 030

77 530 269

Årets resultat

1 010 264

1 379 760

79 920 294

78 910 029

Summa eget kapital

80 020 294

79 010 029

Avsättningar

8

Uppskjuten skatteskuld

12 258 822

11 987 239

Summa avsättningar

12 258 822

11 987 239

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 170

26 306

Skulder till koncernföretag

65 139 232

71 783 994

Aktuella skatteskulder

195 000

2 479 349

Övriga skulder

2 106 201

1 992 525

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 193 958

5 055 060

Summa kortfristiga skulder

72 641 561

81 337 234

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

164 920 677

172 334 502

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Hyresfastigheter</u>	<u>Antal år</u>
Installationer	40
Stomkomplettering & inre ytskikt	35
Fasad	60
Yttertak	50
Stomme grund	150
Byggnadsinventarier	33

Finansiella instrument

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell leasing. Leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingtiden. Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under 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.

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

2025052807697

2025052807698

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelningar	8 520	8 000
Ränteintäkter från koncernföretag	588 279	460 488
Övriga ränteintäkter	14 733	27 878
	611 532	496 366

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-1 537 256	-1 344 088
Övriga räntekostnader	-59 348	0
	-1 596 604	-1 344 088

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 954 481	118 954 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 954 481	118 954 481
Ingående avskrivningar	-16 427 759	-15 307 946
Årets avskrivningar	-1 119 612	-1 119 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 547 371	-16 427 759
Utgående redovisat värde	101 407 110	102 526 722
Bokfört värde byggnader	77 962 782	79 082 394
Bokfört värde mark	23 444 328	23 444 328
	101 407 110	102 526 722

Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 145 756	50 004 556
Omklassificeringar	0	141 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 145 756	50 145 756
Ingående avskrivningar	-16 175 110	-14 668 835
Årets avskrivningar	-1 509 452	-1 506 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 684 562	-16 175 109
Utgående redovisat värde	32 461 194	33 970 647

2025052807699

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 984	0
Inköp	28 600	183 184
Omklassificeringar	0	-141 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 584	41 984
Utgående redovisat värde	70 584	41 984

Not 7 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	78 910 030
årets vinst	1 010 264
	79 920 294

disponeras så att	
i ny räkning överföres	79 920 294
	79 920 294

Not 8 Avsättningar

2024-12-31

2023-12-31

Uppskjuten skatteskuld

Belopp vid årets ingång	11 987 239	11 638 419
Årets avsättningar	271 583	348 820
	12 258 822	11 987 239

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har noterats efter verksamhetsårets slut.

2025052807700

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Östmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

FASTIGHETS AB OSTINDIEFARAREN 556675-2936 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 11:48:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SARA KATARINA
ÖSTMARK

Sara Östmark

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 12:21:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 14:11:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Josefine Frida Elisabeth
Johansson

Josefine Johansson

Leveranskanal: E-post

2025052807701

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Ostindiefararen, org.nr 556675-2936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Ostindiefararen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Ostindiefararens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Ostindiefararen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ostindiefararen enligt god revisorsred 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 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. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Ostindiefararen för år 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ostindiefararen enligt god revisorsred 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 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

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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:13:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 14:30:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Josefine Frida Elisabeth
Johansson

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052807704